本报告依据中国资产评估准则编制

京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司持有的北京丽富房地产开发有限公司100%股权项目涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中 资 评 报 字 [2021] 155 号

中资资产评估有限公司

二〇二一年四月二十七日

目　　录

声 明 **1**

资 产 评 估 报 告 摘 要 **2**

资 产 评 估 报 告 正 文 **5**

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 5

二、评估目的 13

三、评估对象和评估范围 13

四、价值类型及其定义 15

五、评估基准日 15

六、评估依据 15

七、评估方法 18

八、评估程序实施过程和情况 28

九、评估假设 30

十、评估结论 31

十一、特别事项说明 34

十二、资产评估报告使用限制说明 37

十三、资产评估报告日 38

资产评估报告附件 **40**

声 明

一、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、 评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、 我们与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司持有的北京丽富房地产开发有限公司100%股权项目涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告 摘 要

中资评报字[2021]155号

中资资产评估有限公司接受北京金泰房地产开发有限责任公司和京能置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京丽富房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：依据《京能置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（第8期，2021年4月9日），京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司转让的北京丽富房地产开发有限公司股权项目，为此，需对北京丽富房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：北京丽富房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：北京丽富房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年10月31日

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京丽富房地产开发有限公司评估基准日的账面净资产25,681.36万元，评估值为36,084.67万元，与账面值相比增值10,403.31万元，增值率为40.51%。

北京丽富房地产开发有限公司经评估后股东全部权益于评估基准日为36,084.67万元。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

重大特别事项说明：

本次评估范围内的金泰商城存在以下问题：

1、本次评估范围内的金泰商城由于部分占用土地尚未取得国有土地使用证而未办理房屋所有权证，也未取得商品房销售许可证。本次评估根据评估目的并结合其目前使用的实际情况，金泰商城因产权瑕疵问题无法按照正常商业进行买卖，目前主要用于出租，采用收益法，通过对其未来租金收益的预测以及适用资本化率的确定，对金泰商城进行评估。截至评估基准日，金泰商城（总面积 12,165.48 平方米）在账面按照产成品和投资性房地产两部分核算，其中，产成品中核算面积 950.99 平方米（金泰商城 103 号），投资性房地产核算面积 11,214.49 平方米（金泰商城）。

产权瑕疵情况具体如下：

（1）金泰商城北侧部分占用土地已取得国有土地使用证，其与“金泰丽富 B 地块地下车库”共同办理了京朝国用（2012 出）第 00226 号国有土地使用证，至评估基准日尚未进行分割；

（2）金泰商城的南侧部分占用土地尚未取得国有土地使用证，也未签订土地出让合同，该部分土地使用权的出让金也尚未缴纳。

2、北京丽富房地产开发有限公司目前正在办理 17 号商业楼（金泰商城）的房屋所有权证，在办理过程中北京市朝阳区住房和城乡建设委员会要求该 17 号商业楼（金泰商城）中面积约 380 平方米的房屋需要无偿移交作为老年活动站使用，因此在现有租期结束后即 2021 年 6 月开始，该商业的可出租面积按11,785.48 平方米考虑。

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司持有的北京丽富房地产开发有限公司100%股权项目涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告 正 文

中资评报字[2021]155号

北京金泰房地产开发有限责任公司、京能置业股份有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司（单位）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京金泰房地产开发有限责任公司拟转让股权项目所涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益在2020年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为北京金泰房地产开发有限责任公司和京能置业股份有限公司，被评估单位为北京丽富房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人一概况

公司名称：北京金泰房地产开发有限责任公司

住所：北京市门头沟区新桥南大街2,4号12幢2层

注册资本：156000.000000万人民币

法定代表人：赵方程

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产项目开发、商品房销售；销售建筑材料、装饰材料；装饰设计；工程咨询；接受委托提供劳务服务；经济信息咨询；出租办公用房；机动车公共停车场服务；租赁机械设备；从事房地产经纪业务；资产管理。（企

业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 委托人二概况

公司名称：京能置业股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层

注册资本：45288.000000万人民币

法定代表人：昝荣师

企业性质：其他股份有限公司（上市）

经营范围：房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(三) 被评估单位概况

公司名称：北京丽富房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110105761414005C

住所：北京市朝阳区东坝乡单店大队辛街村1号

法定代表人：吕万宁

注册资本：20000.000000万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期： 2004年04月21日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；招标代理；物业管理；建筑装饰、设备租赁；投资咨询；电子商务；技术开发、转让、培训；销售建筑材料、装饰材料、机械电器设备、橡胶制品、工艺美术品；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

1、历史沿革

北京丽富房地产开发有限公司其前身为“北京天润嘉信旅游开发有限公司”，成立于2004年04月21日，注册资本3,000 万元。公司股东为：北京天润云华酒店管理有限公司出资300万元，占注册资本的10%；北京天润柏川投资管理有限公司出资2,700万元，占注册资本的90%。

2005年05月19日，北京天润嘉信旅游开发有限公司通过股东会决议，经全体股东一致同意，公司名称变更为北京丽富房地产开发有限公司，同时同意股东北京天润柏川投资管理有限公司所持90％的股权分别转让给新股东中关村兴业投资管理有限公司（40%股权）、天津市城镇发展有限公司（45%股权）和中信信托投资有限责任公司（5%股权）。同意股东北京天润云华酒店管理有限公司将所持公司10%的股份转让给新股东中信信托投资有限责任公司。此次股权转让后，股东中关村兴业（北京）投资管理有限公司持有该公司40%的股权、天津市城镇发展有限公司持有该公司45%的股权和中信信托投资有限责任公司持有该公司15%股权。

2006年08月02日股东天津市城镇发展有限公司将所持有公司45%的股权全部转让给新股东北京中环通泰房地产开发有限公司；股东中关村兴业（北京）投资管理有限公司将持有公司40%的股权全部转让给北京鑫海创富科技发展有限公司；股东中信信托投资有限责任公司将持有公司15%的股权全部转让给北京鑫海创富科技发展有限公司。此次股权转让后股东北京鑫海创富科技发展有限公司持有该公司55%的股权；股东北京中环通泰房地产开发有限公司持有该公司45%的股权。

2007年04月06日股东北京中环通泰房地产开发有限公司将持有该公司45%的股权全部转让给股东天津市城镇发展有限公司；股东北京鑫海创富科技发展有限公司将持有该公司10%的股权转让给股东天津市城镇发展有限公司。此次股权转让后股东天津市城镇发展有限公司持有该公司55%的股权；股东北京鑫海创富科技发展有限公司持有该公司45%的股权。

2008年03月24日股东天津市城镇发展有限公司将持有该公司25%的股权转让给新股东美林房地产开发集团有限公司；股东北京鑫海创富科技发展有限公司将持有该公司25%的股权转让给新股东北京美林华业投资有限公司：股东北京

鑫海创富科技发展有限公司将持有的20%的股权转让给新股东北京邦达润通投资顾问有限公司。此次股权转让后，股东天津市城镇发展有限公司持有该公司30%的股权；股东美林房地产开发集团有限公司持有该公司25%的股权：股东北京美林华业投资有限公司持有该公司25%的股权；股东北京邦达润通投资顾问有限公 司持有该公司20%的股权。

2009年01月20日公司股东天津市城镇发展有限公司将持有该公司30%的股权全部转让给美林房地产开发集团有限公司。此次股权转让后，股东美林房地产开发集团有限公司持有该公司55%的股权，其他股东持有该公司股权比例不变。

2009年02月17日股东美林房地产开发集团有限公司将持有该公司25%的股权转让给北京金泰房地产开发有限责任公司；股东美林房地产开发集团有限公司将持有该公司24%的股权转让给新股东北京太伟工贸有限公司；股东北京美林华业投资有限公司将其持有该公司25%的股权转让给北京金泰房地产开发有限责任公司；股东北京邦达润通投资顾问有限公司将其持有该公司6%的股权转让给北京金泰房地产开发有限责任公司。此次股权转让后，股东北京金泰房地产开发有限责任公司持有该公司56%的股权；股东北京太伟工贸有限公司持有该公司24%的股权；股东北京邦达润通投资有限公司持有该公司14%的股权；股东美林房地产开发有限公司持有该公司6%的股权。

2009年04月20日股东美林房地产开发集团有限公司将持有该公司6%的股 权转让给北京太伟工贸有限公司；股东北京邦达润通投资顾问有限公司（原北京邦达润通投资有限公司）将持有该公司的14%的股权转让给北京金泰房地产开发有限责任公司。此次股权转让后，股东北京金泰房地产开发有限责任公司持有该公司的70%的股权；股东北京太伟工贸有限公司持有该公司的30%的股权。

2009年04月20日公司股东一致同意公司注册资本由3,000万元人民币增加 到1亿元人民币，其中：股东北京金泰房地产开发有限责任公司新增货币出资 4,900万元人民币，增资后累计出资额为7,000万元人民币，占注册资本的70%； 股东北京太伟工贸有限公司新增货币出资2,100万元，增资后累计出资额为3,000 万元人民币，占注册资本的30%，该出资已经北京万和通会计师事务所有限公司 出

具的“万和通验字【2009】第060号”验资报告验证。

2012年04月05日北京丽富房地产开发有限公司股东会决议申请增加注册资本10,000万元，变更为20,000万元，其中：股东北京太伟控股（集团）有限公司新增出资3,000万元，出资方式为货币，占新增注册资本的30%；北京金泰房地产开发有限责任公司新增出资7,000万元，出资方式为货币，占新增注册资本的70%。该出资已经北京嘉润会计师事务所有限公司出具《验资报告》（嘉润内验字【2012】第165号）。

2012年8月8日北京丽富房地产开发有限公司股东会决议申请增加注册资本14,373.8906万元，变更为34,373.8906万元，由新股东昆山鼎丽股权投资企业（有 限合伙）出资。该出资已经北京嘉润会计师事务所有限公司出具《验资报告》（嘉润内验字【2012】第259号验证）。

2015年1月26日，注册资本减少14,373.8906万元，减少后注册资本为20000万。投资人昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）退出。

2017 年 12 月 27 日，北京金泰房地产开发有限责任公司收购北京太伟控股（集团）有限公司持有的北京丽富房地产开发有限公司 30%股权，投资人北京太伟控股（集团）有限公司退出。

2、基准日股权结构

截至评估基准日 2020 年 10 月 31 日，北京市丽富房地产开发有限责任公司实收资本为 20000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	北京金泰房地产开发有限责任公司	20,000.00	20,000.00	100.00%
2	合计	20,000.00	20,000.00	100.00%

3、近几年财务和经营状况

近几年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
流动资产	37,223.42	36,357.95	56,338.27	72,989.96

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
非流动资产	17,125.45	17,148.36	17,105.82	17,070.73
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	13,471.44	13,479.10	13,492.57	13,492.57
固定资产	1,055.14	1,018.12	982.89	953.05
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	-	-	17.31	12.06
递延所得税资产	2,598.87	2,651.14	2,613.05	2,613.05
资产总计	54,348.87	53,506.31	73,444.09	90,060.70
流动负债	24,222.22	26,572.53	23,766.05	30,307.82
非流动负债	1,460.33	1,500.90	24,122.66	34,071.51
负债合计	25,682.55	28,073.42	47,888.71	64,379.33
所有者权益	28,666.32	25,432.88	25,555.38	25,681.36

近几年经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-10 月
一、营业收入	922.13	988.43	1,452.05	1,050.12
减：营业成本	115.31	59.38	390.19	118.36
营业税金及附加	-34.85	135.29	170.09	167.46
销售费用	194.05	159.86	133.99	76.51
管理费用	659.19	507.97	569.02	488.65
财务费用	-201.02	-101.36	-6.56	-15.47
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	-	1.74	-	-
公允价值变动损益	23.61	7.66	13.47	-
二、营业利润	213.06	236.70	208.79	214.61
加：营业外收入	8.57	16.19	7.08	93.98
减：营业外支出	772.01	-	-	94.04
三、利润总额	-550.38	252.89	215.87	214.55
减:所得税费用	-289.39	-58.27	93.37	88.56
四、净利润	-260.99	311.16	122.49	125.99

被评估单位评估基准日及2019年度、2018年度、2017年度的财务数据经大华

会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见专项审计报告。

4、主要税务情况

金泰丽富嘉园项目主要税项列示如下：

序号	税项	税率	备注
1	增值税	9%	
2	土地增值税	30%、40%、50%、60%	
3	房产税	从价计征1.2%、从租计征12%	
4	城市维护建设税	7%	
5	教育费附加	3%	
6	地方教育费附加	2%	
7	企业所得税	25%	

土地增值税按项目整体清算，目前北京市税务局要求十年以上且已售的项目，将已售部分先进行清算，一至三期整体分业态进行清算。

企业所得税因公司销售全部是现房，且当年确定收入，故目前按各年报表利润纳税调整后缴纳。

（1）土地增值税缴纳情况

截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目1-3期建筑面积215,360.46 m^2，已售面积201,795.39m^2，销售房款1,979,167,676.85元。公司未缴纳土地增值税，账面计提金额103,954,879.19元。

（2）土地使用税缴纳情况

年度	税额标准（元/㎡）	土地总面积	实际纳税面积	应缴金额	实缴金额	备注
2017	3	1,967.81	1,967.81	5,903.43	5,903.43	
2018	3	49,392.22	7,506.18	21,133.96	21,133.96	地块“金泰丽富A地块东半部分”面积47,424.41m^2，于2018年1月30日取得不动产权证。该地块中41,886.04 m^2属划拨土地，用途为城镇住宅用地，免缴土地使用税；5,538.37 m^2为出让取得，用途商业（配套）、地下车库、地下仓储。
2019	3	49,392.22	7,506.18	22,518.54	22,518.54	
2020.1-10	3	49,392.22	7,506.18	22,518.54	22,518.54	

合计	——	——	——	**72,074.47**	**72,074.47**	——

（3）房产税缴纳情况

年度	从价计征房产原值	应缴金额	出租房产租金收入	应缴金额	合计应缴金额	实缴金额
2017	96,443,739.71	290,269.28	6,470,997.14	776,519.66	1,066,788.94	1,066,788.94
2018	96,443,739.71	290,269.29	6,336,471.50	760,376.58	1,050,645.87	1,050,645.87
2019	96,443,739.71	290,269.29	6,513,821.02	781,658.52	1,071,927.81	1,071,927.81
2020.1-10	96,443,739.71	290,269.29	6,708,987.54	805,078.50	1,095,347.79	1,095,347.79
合计		**1,161,077.15**		**3,123,633.26**	**4,284,710.41**	**4,284,710.41**

5、开发项目情况

金泰丽富嘉园项目是朝阳区政府的经济适用住房项目，总用地面积226,725平方米，总建筑面积534,862平方米，共分五期开发建设。评估基准日项目一、二、三期已完成交付，四期正在开发建设过程中，四期总建筑面积约为15.67万平方米，五期待301医院用地拆迁后进行开发建设。

1-5 期建设用地规划许可证如下

建设用地规划许可证（总）

证号	2007 规（朝）地字 0055 号	
用地单位	北京丽富房地产开发有限公司	
用地项目名称	住宅及配套	
用地位置	朝阳区东坝	
用地面积	170867.9 平方米	
发证机关	北京市规划委员会	
日期	2007 年 12 月 4 日	
建设用地	住宅及配套	170867.9 平方米
代征城市公共用地	道路用地	55857.1 平方米
合计		226725 平方米

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京金泰房地产开发有限责任公司为被评估单位北京丽富房地产开发有限公司的股东，京能置业股份有限公司为受让方。

(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

依据《京能置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（第 8 期，2021 年 4 月 9 日），京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司转让的北京丽富房地产开发有限公司股权项目，为此，需对北京丽富房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日北京丽富房地产开发有限公司的股东全部权益。评估范围为北京丽富房地产开发有限公司的全部资产及负债。

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	**72,989.96**
非流动资产	**17,070.73**
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	13,492.57
固定资产	953.05
在建工程	-
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	12.06
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	2,613.05
资产总计	**90,060.69**
流动负债	**30,307.82**
非流动负债	**34,071.51**

项目	账面价值
负债合计	**64,379.33**
净资产（所有者权益）	**25,681.36**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见专项审计报告。

本次评估范围内的金泰商城存在以下问题：

1、本次评估范围内的金泰商城由于部分占用土地尚未取得国有土地使用证而未办理房屋所有权证，也未取得商品房销售许可证。本次评估根据评估目的并结合其目前使用的实际情况，金泰商城因产权瑕疵问题无法按照正常商业进行买卖，目前主要用于出租，采用收益法，通过对其未来租金收益的预测以及适用资本化率的确定，对金泰商城进行评估。截至评估基准日，金泰商城（总面积 12,165.48 平方米）在账面按照产成品和投资性房地产两部分核算，其中，产成品中核算面积 950.99 平方米（金泰商城 103 号），投资性房地产核算面积 11,214.49 平方米（金泰商城）。

产权瑕疵情况具体如下：

（1）金泰商城北侧部分占用土地已取得国有土地使用证，其与“金泰丽富 B 地块地下车库”共同办理了京朝国用（2012 出）第 00226 号国有土地使用证，至评估基准日尚未进行分割；

（2）金泰商城的南侧部分占用土地尚未取得国有土地使用证，也未签订土地出让合同，该部分土地使用权的出让金也尚未缴纳。

2、北京丽富房地产开发有限公司目前正在办理 17 号商业楼（金泰商城）的房屋所有权证，在办理过程中北京市朝阳区住房和城乡建设委员会要求该 17 号商业楼（金泰商城）中面积约 380 平方米的房屋需要无偿移交作为老年活动站使用，因此在现有租期结束后即 2021 年 6 月开始，该商业的可出租面积按 11,785.48 平方米考虑。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

无。

（三）企业申报的表外资产的情况

无。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估引用大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的《北京丽富房地产开发有限公司专项审计报告》，作为账面价值的依据。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2020 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）行为依据

1、《京能置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（第 8 期，2021 年 4 月 9 日）；

（二）法规依据

1、 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布）；

2、 《中华人民共和国公司法》（2018 修订）；

3、 《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；

4、 《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令；

5、 《国有资产评估管理办法施行细则》国资办发[1992]36 号；

6、 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；

7、 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第 32 号；

8、 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令第 12 号；

9、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；

10、 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64 号）；

11、 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）；

12、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修订）；

13、 关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发〔2008〕5 号）；

14、 关于印发《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》的通知（京国资发〔2012〕32 号）；

15、 市国资委 市财政局关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见（京国资发〔2017〕10 号）；

16、 《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2 号）；

17、 《关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项》（京国资发〔2020〕9 号）；

18、 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；

19、 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1、 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4、 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5、 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6、 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7、 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8、 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9、 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕36 号）；

10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

16、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；

17、《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）；

18、《城镇土地分等定级规程》（GB-T18507-2014）；

19、《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》；

20、《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；

21、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）。

（四）产权依据

1、 委托人及被评估企业法人营业执照；

2、 国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证，不动产权证；

3、 车辆行驶证；

4、 设备购置发票等产权证明文件；

5、 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表；

6、 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1、评估人员现场勘察在售楼盘记录及评估机构掌握的其它资料；

2、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。

3、《2020 年机电产品价格手册》机械工业信息研究院编；

4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号；

5、财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号；

6、《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；

7、《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号；

8、Wind 资讯金融终端；

9、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

10、 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、商业计划书等资料；

11、 评估机构收集和掌握的其他资料。

（六）其他依据

1、本次资产评估委托合同；

2、被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；

3、被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；

4、被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；

5、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的收益法，是指通过将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业生产经营稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，在采用收益法进行评估的同时，采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

- 流动资产

1、 货币资金

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2、 应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计

准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，以核实无误后的账面值作为评估值。

3、 存货

存货包含开发产品和开发成本。具体评估方法如下：

（1）开发产品

本次委估的开发产品主要包括1-3期的存量住宅、地下库房、金泰商城103号，截至评估基准日均已完工。

对于畅销的开发产品（1-3期的存量住宅、地下库房），根据其销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值，由于住宅为定向安置房，所以后续销售费用为零；基本公式是：

待估房地产的价值=开发完成后的房地产价值－销售税费－土地增值税－所得税

金泰商城103号采用收益法评估确定。通过对其未来租金收益的预测以及适用资本化率的确定，计算出未来收益的现值，以此作为评估值。

（2）开发成本

本次委估的开发成本主要为金泰丽富嘉园4期在建项目，包括4期项目的土地出让金、基础设施费用、建安费、间接费用等。经济适用房用地为划拨取得。我们采用动态假设开发法进行评估。

动态假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估采用动态分析方法利用资金时间价值的原理进行折现现金流量分析。

假设开发法计算本项目的基本公式是：

待估房地产的价值=开发完成后的房地产价值－至竣工交付状态未发生的开发成本－销售费用－管理费用－销售税费－土地增值税－所得税

运用假设开发法估价应按下列步骤进行：调查待开发房地产的基本情况；选择最佳的开发利用方式；调查评估基准日开发完成后的房地产价值；估算至竣工交付状态未发生的开发成本、销售费用、销售税费、土地增值税、所得税等；进行具体计算。

动态假设开发法计算本项目的基本公式是：

$$P = \sum_{t=1}^{n} [F_t /(1 + i)^t]$$

式中：P—待估房地产的价值；

Ft—未来t开发年度待开发地产项目现金净流入；

n—剩余开发年限；

i—折现率。

待开发地产项目现金净流入=开发完成后的房地产价值－至竣工交付状态未发生的开发成本－销售费用－销售税费－土地增值税－所得税

4、 其他流动资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。对所得税退税款，核查相关的税额发票后，以审计的金额确定评估值。

- 非流动资产

1、 投资性房地产

投资性房地产评估通常有比较法、收益还原法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；根据本次评估目的并结合待估投资性房地产目前使用的实际情况，委估资产因产权瑕疵问题无法按照正常商业进行买卖，目前委估投资性房地产主要用于出租，所以本次待估投资性房地产适宜采用收益法评估待估投资性房地产价值。

收益法评估投资性房地产是将评估对象作为一个整体，通过对其未来租金收益的预测以及适用资本化率的确定，计算出房地产未来收益的现值，以此作为投资性物业的评估值。

本次评估具体思路是将未来收益额及收益期结束时房地产的终值以适当的折现率进行折现求和，即得到委估物业的价值。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^{n} R_t \times (1+r)^{-t} + P_n/(1+r)^n$$

其中：

P：房地产收益现值

R_t：未来第 t 年净收益额（第 t 年房地产的年总收入减去年总费用）

r：折现率

t：收益计算年

n：预期收益年限

P_n：第n年房地产的终值

2、 房屋建筑物类资产

委评范围内固定资产中的房屋建筑物为自建自用的商业配套用房，因其所在地房地产市场较为发达，有可供选择的交易案例，本次评估采用市场比较法对其进行评估。

市场比较法

将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较，对这些类似物业的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，称为市场比较法。

（1）选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房地产交易实例，包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵（统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位）。

（2）进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

（3）进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为评估基准日的价格。主要采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。

（4）进行区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房地产价格的因素。

（5）进行个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估房屋的个别因素为基准进行修正，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

（6）确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果（一般取其平均值），作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）×（待估对象个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）

3、 设备类资产

评估范围内的设备主要是车辆和电子及办公设备。根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。计算公式如下：

评估值＝重置全价×成新率

（1）车辆

1）车辆重置全价的确定

车辆重置全价＝车辆购置价＋车辆购置税＋牌照等杂费－可抵扣进项税额

其中：

车辆购置价：根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的购置价。

购置税：根据2018年12月29日《中华人民共和国车辆购置税法》（第十三届

全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）的有关规定，乘用车车辆购置税率为10%。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门该类费用的收费标准确定。

可抵扣进项税额＝车辆购置价×增值税率／（1＋增值税率）

增值税率：13%

2）车辆的综合成新率

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

3）车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

（2）电子及办公设备

1）电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价（不含税）确定。

2）电子设备的综合成新率

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3）评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

4、 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为外购的计算机软件，评估人员依据被评估单位提供的财务账簿对其进行核对，查看其是否账表相符，核实账面金额的准确性。向销售单位询问现行市场价格信息，以核实后的市场价格确认评估值。

5、 递延所得税资产

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在

确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

➢ 流动负债和非流动负债

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。非流动负债为长期借款、递延收益、递延所得税负债。以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

（三） 收益法

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预期收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

1、收益法简介

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

2、采用收益法的分析

评估人员认为收益法是用于评估企业价值时比较科学的一种方法，这是由于：企业价值的高低取决于其未来获取投资收益的多少，在正常的持续经营条件下，投资者可以转让其所持股权但不能抽回，可以控制、影响被投资公司的资产但不能占有被投资公司的资产。同时投资者注重的是被投资公司未来所能带来的投资收益，投资者购买的对象是被投资公司的业务而不是被投资公司的资产，投资的价值是通过被投资公司未来获利来体现。因此，采用收益法是评估企业价值比较科学的方法。

3、适用条件

本次评估是将北京丽富房地产开发有限公司置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对企业整体资产的评估。评估基础是对企业资产的未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

（1） 被评估资产应具备持续使用或经营的基础和条件；

（2） 被评估资产与其收益之间存在较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

4、基本评估思路及计算公式

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1） 将北京丽富房地产开发有限公司的整体资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

（2） 对会计报表范围内，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值。

（3） 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值＝经营性资产价值＋非经营性资产和溢余资产价值

P’＝P＋C

式中：P’：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^{n} \frac{F_t}{(1+i)^t} + \frac{F_n}{i(1+i)^n}$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t：未来第 t 个收益期的权益现金流

F_n：未来第 n 年的权益现金流

n：第 n 年

t：未来第 t 年

i：折现率

5、权益现金流量

权益现金流是指企业的股权投资者对企业产生的剩余现金流的要求权，即拥有在企业偿还包括债务在内的所有债务义务，以及满足了投资需要、运营成本之后的剩余现金流。其计算公式如下：

权益现金流=销售房地产收入-后续开发成本支出-期间费用-税费及附加-所得税+折旧与摊销

6、收益期限

本次评估收益期采用有限年期，评估人员根据企业开发及销售计划，结合投资性房地产的经营年限确定。投资性房地产金泰商城于2015年9月建成，商业用地使用年限为40年，至评估基准日房屋建筑物剩余年限约为34.85年，本次评估确定收益年限为34.85年。

7、折现率

折现率是将未来的收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。

本次评估预测收益口径采用权益现金流，因此，相应的折现率采取权益资本成本。

权益成本按国际通常使用的资本资产定价模型（CAPM模型）确定。其计算公式为：

$$R_1 = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + \alpha$$

式中：

R_f：无风险报酬率

R_m：期望报酬率或社会平均收益率

β：风险系数

α：企业特定风险报酬率

8、非经营性资产、溢余资产和负债

我们注意到以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在

确定企业股东权益价值时加回。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2020 年 12 月开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

（一）前期准备阶段

1、 2020 年 11 月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

（二）现场评估阶段

评估人员于2020年12月2日至2020年12月8日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1、资产基础法组的主要工作：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

(3) 依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(6) 根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2、收益法组的主要工作

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽调资料来源主要包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理。尽职调查的主要内容如下：

(1) 进行市场调研，了解被评估单位同行业的基本情况、被评估单位所在行业的发展状况与前景、影响被评估单位生产经营的区域经济因素。

(2) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、最新公司章程、产权和经营管理结构、生产经营模式及工艺流程、营销渠道客户关系。

(3) 了解被评估单位资产、财务、经营管理状况，分析被评估单位历史的收入、成本、费用、收益等财务指标。

(4) 了解被评估单位房地产项目开发情况、销售模式等，结合被评估单位的开发规模、资本结构、历史业绩、以及未来发展规划和竞争优势、劣势等，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(5) 根据被评估单位资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出、溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

(6) 建立收益法计算模型，确定各项评估参数，对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测。

(7) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，固定资产更新投资，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

（三）评定估算、汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法

初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

（四）提交报告阶段

1、 在上述工作基础上，起草资产评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；

2、 按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对资产评估报告进行修改、校正；

3、 与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

（二）评估特殊性假设

1、评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、评估基准日后被评估单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

4、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6、被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7、被评估单位在开发项目按照现有开发方案、竣工时间、产权取得时间进行，在项目开发完成时不发生重大变化；

8、未来的业务收入基本能按计划回款，不会出现重大的坏账情况；

9、根据被评估单位的开发方案，假设金泰丽富嘉园项目四期2023年开始销售回款，2024年清盘，四期土地增值税于2024年项目清盘后汇算清缴。

10、北京丽富房地产开发有限公司主要资产在寿命期内不出现重大意外事件；

11、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益价值于评估基准日2020年10月31日的评估结果如下：

1、资产基础法评估前账面总资产为90,060.69万元，总负债为64,379.33万元，净资产为25,681.36万元，评估后的总资产价值为100,639.41万元，总负债为64,554.74万元，净资产为36,084.67万元，与账面值相比增值10,403.31万元，增值率为40.51%。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	**72,989.96**	**79,505.82**	**6,515.86**	**8.93**
非流动资产	**17,070.73**	**21,133.59**	**4,062.86**	**23.80**
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	13,492.57	15,172.25	1,679.68	12.45
固定资产	953.05	3,328.05	2,375.00	249.20
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	12.06	20.24	8.18	67.83
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	2,613.05	2,613.05	-	-
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	**90,060.69**	**100,639.41**	**10,578.72**	**11.75**
流动负债	**30,307.82**	**30,307.82**	**-**	**-**
非流动负债	**34,071.51**	**34,246.92**	**175.41**	**0.51**
负债合计	**64,379.33**	**64,554.74**	**175.41**	**0.27**
净资产（所有者权益）	**25,681.36**	**36,084.67**	**10,403.31**	**40.51**

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

2、收益法评估结果

经评估，截止于2020年10月31日，在持续经营前提下，北京丽富房地产开发有限公司的收益法评估结果为35,770.07万元，评估增值额10,088.71万元，增值率39.28%。

3、评估结果分析及最终评估结论是：

资产基础法的评估结果为北京丽富房地产开发有限公司单项资产价值加总的反映，而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。由于北京丽富房地产开发有限公司为房地产开发企业，其持续经营能力仅限于项目开发，且纳入评估范围的主要资产在资产基础法下也采用了收益途径进行评估，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即北京丽富房地产开发有限公司于评估基准日2020年10月31日的股东全部权益价值为36,084.67万元，与账面值相比增值10,403.31万元，增值率为40.51%。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

（一）北京丽富房地产开发有限公司总资产评估值与账面值相比评估增值10,578.72万元，增值率为11.75%。增值原因分析如下：

1、流动资产：增值6,515.86万元，增值率为8.93%，主要为存货金泰丽富嘉园1-3期尾盘及4期在建项目市场价值扣减后续成本及相关税费后高于账面成本。

2、投资性房地产：投资性房地产增值1,679.68万元，增值率12.45%，主要原因为投资性房地产租金价格上涨所致。

3、固定资产-房屋建筑物：评估增值2,375.00万元，增值率249.20%，主要是自用配套商业用房的市场价值高于企业账面成本。

4、设备类原值减值率46.71%；净值增值率2,299.91%。

（1）车辆：由于车辆的会计折旧年限小于车辆的实际经济寿命年限，故导致车辆评估净值增值。

（2）由于超龄服役的电子设备采用二手市场法评估，以及在用电子设备受技术更新速度比较快的特点影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置成本，故导致电子设备评估原值减值；由于电子设备的会计折旧年限小于设备的经济寿命年限，故导致电子设备评估净值增值。

（二）负债评估值为64,554.74万元，评估增值175.41万元，评估增值0.27%，原因为投资性房地产评估值增值，导致投资性房地产公允价值变化形成应纳税暂时性差异增值。

（三）净资产评估值为36,084.67万元，与账面值相比增值10,403.31万元，增值率为40.51%。

十二、特别事项说明

(一) 被评估单位主要资产特别说明事项

1、本次评估范围内的金泰商城由于部分占用土地尚未取得国有土地使用证而未办理房屋所有权证，也未取得商品房销售许可证。本次评估根据评估目的并结合其目前使用的实际情况，金泰商城因产权瑕疵问题无法按照正常商业进行买卖，目前主要用于出租，采用收益法，通过对其未来租金收益的预测以及适用资本化率的确定，对金泰商城进行评估。截至评估基准日，金泰商城（总面积 12,165.48 平方米）在账面按照产成品和投资性房地产两部分核算，其中，产成品中核算面积 950.99 平方米（金泰商城 103 号），投资性房地产核算面积 11,214.49 平方米（金泰商城）。

产权瑕疵情况具体如下：

（1）金泰商城北侧部分占用土地已取得国有土地使用证，其与“金泰丽富 B 地块地下车库”共同办理了京朝国用（2012 出）第 00226 号国有土地使用证，至评估基准日尚未进行分割；

（2）金泰商城的南侧部分占用土地尚未取得国有土地使用证，也未签订土地出让合同，该部分土地使用权的出让金也尚未缴纳。

2、北京丽富房地产开发有限公司目前正在办理 17 号商业楼（金泰商城）的房屋所有权证，在办理过程中北京市朝阳区住房和城乡建设委员会要求该 17 号

商业楼（金泰商城）中面积约 380 平方米的房屋需要无偿移交作为老年活动站使用，因此在现有租期结束后即 2021 年 6 月开始，该商业的可出租面积按 11,785.48 平方米考虑。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(四) 评估程序受限事项

纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书等进行现场核实。

(五) 重大期后事项

2021 年 4 月 22 日，北京丽富房地产开发有限公司与北京正元金泰商业管理有限公司签订《金泰丽富嘉园配套公建及地下库房使用权转让协议》，协议约定转让北京市朝阳区金泰丽富嘉园项目 30 号院 5 号楼配套公建及一至三期地下库房使用权。

30 号院 5 号楼配套公建建筑面积 11785.48 平方米，地下库房建筑面积 2553.48 平方米；使用期限为配套公建（商业）截止 2052 年 3 月 30 日前，地下库房截止 2062 年 3 月 30 日前（土地使用权证证载的终止日期）。

使用权转让费合计 229,816,860.00 元整（含税），已支付定金 3000 万元，应该于 2021 年 5 月 29 日前支付 84,908,430.00 元，应该于 2022 年 12 月 15 日前支付 68,945,058.00 元，应该于 2023 年 12 月 15 日前支付 45,963,372.00 元。本次评估根据协议中的价款约定进行估值。

双方约定北京丽富房地产开发有限公司在取得该商品房楼栋不动产证，且可网上签约后，双方按照 30 号院 5 号楼配套公建的实测建筑面积作为面积核算依据，北京正元金泰商业管理有限公司向北京丽富房地产开发有限公司补缴 2000 元/平方米的款项。

30 号院 5 号楼为配套公建，因受 301 医院用地拆迁未完成和配套公建的房屋

性质影响，无法达到网签销售条件。通过被评估单位向北京市朝阳区商务委、朝阳区房管局等部门咨询，配套公建按目前政策暂时不能取得销售同意函，不可办理转移登记手续。所以即使完成拆迁，在现有政策下，上述协议约定的补缴也无法实现，本次评估未考虑该部分价款对估值产生的影响。

(六) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。收益预测由被评估单位管理层提供，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，并以此作为收益法计算的基础。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

2、 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

3、 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

5、 委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6、 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，

以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

7、 本报告对被评估资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评估资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

9、 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

10、 北京丽富房地产开发有限公司开发建设的金泰丽富嘉园回迁房项目，项目整体办理了建设用地规划许可证。一至三期已办理入住，四期正在施工建设中。五期因受301医院用地拆迁未完成影响，尚未办理土地使用权证，尚未办理开工许可证，施工建设未开展，没有土地费用和建设费用投入。由于项目五期土地手续未取得，项目五期土地使用权暂不能确定为北京丽富房地产开发公司。

经核实，五期评估基准日无直接的费用投入，不满足成本法评估条件；同时截止评估报告日五期暂无明确的工程规划，不具备对未来收益进行预测的基础，不满足假设开发法、收益法评估前提。所以，本次评估未对丽富五期的价值进行测算。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

（六）本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2021 年 04 月 27 日。

谨此报告！

（此页无正文）

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

中资资产评估有限公司

2021年04月27日

资产评估报告附件

一、 与评估目的相对应的有关经济行为文件

京能置业股份有限公司
总经理办公会会议纪要

第 8 期

公司办公室　　2021 年 4 月 9 日

2021 年 4 月 9 日，王怀龙总经理在京能置业公司三层会议室主持召开总经理办公会。会议议定了如下事项：

十、关于京能置业收购丽富地产公司 100%股权的议案

按照公司总体战略部署，结合金泰地产公司三年退出总体工作安排，为解决内部同业竞争、降低公司资产负债率、扩大上市公司保障房业务范围，现拟对丽富地产公司开展股权收购工作。目前，已完成审计、评估、法律尽调等前期工作，丽富地产公司资产状况清晰，未来效益可观，风险可控。现拟以资产评估价值收购丽富地产公司 100%股权，最终收购价格以评估报告为准。

会议决定，同意《关于京能置业收购丽富地产公司 100%股权的议案》。会议要求，加快推进收购工作，按规定履行相关决策程序。由徐安忠负责，丽富地产公司、公司市场开

发中心落实。

主持：王怀龙

出席：徐安忠　王海平　马　俊　于　进　张　捷

列席：董志强　贾玉宝　樊志前　赵传真　张连霞　杜　健
张　鹏　王凤华　丁　敏　王　洋　刘卫华　张　秋
顾乃锋　王禄民　胡　然　冯　燕　徐卫华　张俊兴

抄送：京能置业公司领导人员，各部室负责人，有关权属单位。

京能置业公司办公室　　2021 年 4 月 12 日印发

二、 被评估单位审计报告

北京丽富房地产开发有限公司

专项审计报告

大华审字[2021]0011192 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants（SpecialGeneralPartnership）

北京丽富房地产开发有限公司

专项审计报告

（2017 年 1 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日止）

目录 **页次**

一、 **专项审计报告** 1

二、 **已审财务报表**

资产负债表 3

利润表 5

现金流量表 6

财务报表附注 7

专 项 审 计 报 告

大华审字[2021] 0011192 号

京能置业股份有限公司：

我们接受贵公司委托，审计了北京丽富房地产开发有限公司（以下简称“丽富房地产”或“公司”）的财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 10 月 31 日的资产负债表、2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-10 月利润表以及现金流量表，丽富房地产管理层的责任是编制并公允列报财务报表，我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（此页无正文）

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

朴仁花

中国注册会计师：

林文忠

二〇二一年一月十二日

资产负债表

2020年10月31日

编制单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	行次	2020年10月31日未审金额	2020年10月31日审计调整	2020年10月31日已审金额	2019年12月31日已审金额	2018年12月31日已审金额	2017年12月31日已审金额
流动资产：	1						
货币资金	2	89,205,014.41		89,205,014.41	77,917,429.31	32,405,566.26	252,806,468.17
交易性金融资产	3						
衍生金融资产	4						
应收票据	5						
应收账款		18,203,690.83	36,696,281.27	54,899,972.10	59,253,075.76	57,554,848.37	57,554,848.37
预付款项	6	78,989.53		78,989.53	875,573.56	796,046.66	790,920.00
其他应收款	7	85,547,499.21	56,070.24	85,603,569.45	73,504,583.34	50,000,000.00	-
存货	8	452,151,171.37	29,833,635.80	481,984,807.17	332,533,365.91	212,947,323.85	59,721,371.45
合同资产	9						
持有待售资产	10						
一年内到期的非流动资产	11						
其他流动资产	12	18,127,284.80		18,127,284.80	19,298,709.22	9,875,672.51	1,360,606.34
流动资产合计	13	**663,313,650.15**	**66,585,987.31**	**729,899,637.46**	**563,382,737.10**	**363,579,457.65**	**372,234,214.33**
非流动资产：	14						
债权投资	15						
其他债权投资	16						
长期应收款	17						
长期股权投资	18						
其他权益工具投资	19						
其他非流动金融资产	20						
投资性房地产	21	134,925,700.00		134,925,700.00	134,925,700.00	134,791,000.00	134,714,400.00
固定资产	22	9,996,345.20	-465,833.86	9,530,511.34	9,828,854.00	10,181,239.54	10,551,398.86
在建工程	23						
生产性生物资产	24						
油气资产	25						
无形资产	26	120,641.08		120,641.08	173,145.06		-
开发支出	27						
商誉	28						
长期待摊费用	29						
递延所得税资产	30	40,666,050.06	-14,535,571.33	26,130,478.73	26,130,478.73	26,511,369.96	25,988,719.80
其他非流动资产	31						
非流动资产合计	32	**185,708,736.34**	**-15,001,405.19**	**170,707,331.15**	**171,058,177.79**	**171,483,609.50**	**171,254,518.66**
资产总计	33	**849,022,386.49**	**51,584,582.12**	**900,606,968.61**	**734,440,914.89**	**535,063,067.15**	**543,488,732.99**

资产负债表（续）

2020年9月30日

编制单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	行次	2020年10月31日未审金额	2020年10月31日审计调整	2020年10月31日已审金额	2019年12月31日已审金额	2018年12月31日已审金额	2017年12月31日已审金额
流动负债：	1						
短期借款	2						
交易性金融负债	3						
衍生金融负债	4						
应付账款	5	60,506,895.97	72,821,258.71	133,328,154.68	68,813,899.75	77,455,371.47	84,392,946.11
预收款项	6	38,426,056.73	18,588,611.25	57,014,667.98	57,772,987.01	57,739,295.64	27,573,117.55
合同负债	7		-				
应付职工薪酬	8	133,454.76	-	133,454.76	502,050.70	162,352.14	158,023.06
应交税费	9	104,602,654.90	196,111.68	104,798,766.58	104,462,210.66	104,140,682.45	104,049,388.94
其他应付款	10	7,747,083.54	56,070.24	7,803,153.78	6,109,345.90	26,227,566.30	26,048,769.86
持有待售负债	11		-				
一年内到期的非流动负债	12		-				
其他流动负债	13		-				
流动负债合计	14	211,416,145.90	91,662,051.88	303,078,197.78	237,660,494.02	265,725,268.00	242,222,245.52
非流动负债：	15						
长期借款	16	325,740,875.04	-	325,740,875.04	225,740,875.04		-
应付债券	17		-				
其中：优先股	18		-				
永续债	19		-				
长期应付款	20		-				
预计负债	21		-				
递延收益	22	38,314.08	-	38,314.08	978,125.00	1,048,925.00	1,129,525.00
递延所得税负债	23		14,935,940.81	14,935,940.81	14,507,649.84	13,960,025.69	13,473,739.03
其他非流动负债	24						
非流动负债合计	25	325,779,189.12	14,935,940.81	340,715,129.93	241,226,649.88	15,008,950.69	14,603,264.03
负债合计	26	537,195,335.02	106,597,992.69	643,793,327.71	478,887,143.90	280,734,218.69	256,825,509.55
所有者权益（或股东权益）：	27						
实收资本（或股本）	28	200,000,000.00	-	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具	29		-				
其中：优先股	30		-				
永续债	31		-				
资本公积	32		-				
减：库存股	33		-				
其他综合收益	34	47,765,178.02	-10,516,420.87	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15
盈余公积	35	57,917,447.48	61,422.67	57,978,870.15	57,852,883.16	57,730,390.91	57,419,235.39
未分配利润	36	6,144,425.97	-44,558,412.37	-38,413,986.40	-39,547,869.32	-40,650,299.60	-8,004,769.10
所有者权益（或股东权益）总计	37	311,827,051.47	-55,013,410.57	256,813,640.90	255,553,770.99	254,328,848.46	286,663,223.44
负债和所有者权益总计	38	849,022,386.49	51,584,582.12	900,606,968.61	734,440,914.89	535,063,067.15	543,488,732.99

利润表

2017年-2020年10月

编制单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	行次	2020年1-10月未审金额	2020年1-10月审计调整	2020年1-10月审定金额	2019年审定金额	2018年审定金额	2017年审定金额
一、营业收入	1	9,810,666.04	690,564.57	10,501,230.61	14,520,480.04	9,884,295.21	9,221,267.28
减：营业成本	2	689,699.08	493,920.01	1,183,619.09	3,901,868.15	593,752.16	1,153,118.44
税金及附加	3	1,674,621.35		1,674,621.35	1,700,915.56	1,352,889.84	-348,466.55
销售费用	4	765,070.78		765,070.78	1,339,942.38	1,598,574.48	1,940,461.42
管理费用	5	4,898,540.00	-11,998.39	4,886,541.61	5,690,209.09	5,079,704.56	6,591,863.66
研发费用	6						
财务费用	7	-154,716.27	-	-154,716.27	-65,618.18	-1,013,597.38	-2,010,190.81
其中：利息费用	8						
利息收入	9	158,401.40		158,401.40	75,999.92	1,014,939.38	2,014,566.27
资产减值损失	10						
信用减值损失	11						
加：其他收益	12					17,405.68	
投资收益（损失以“-”号填列）	13						
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14						
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	15						
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	16				134,700.00	76,600.00	236,100.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17						
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	1,937,451.10	208,642.95	2,146,094.05	2,087,863.04	2,366,977.23	2,130,581.12
加：营业外收入	19	939,810.92		939,810.92	70,800.00	161,874.51	85,681.99
减：营业外支出	20	940,399.32		940,399.32			7,720,066.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21	1,936,862.70	208,642.95	2,145,505.65	2,158,663.04	2,528,851.74	-5,503,803.41
减：所得税费用	22	276,345.46	609,290.28	885,635.74	933,740.51	-582,703.42	-2,893,866.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	1,660,517.24	-400,647.33	1,259,869.91	1,224,922.53	3,111,555.16	-2,609,937.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24	1,660,517.24	-400,647.33	1,259,869.91	1,224,922.53	3,111,555.16	-2,609,937.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25						
五、其他综合收益的税后净额	26						
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	27						
1．重新计量设定受益计划变动额	28						
2．权益法下不能转损益的其他综合收益	29						
3．其他权益工具投资公允价值变动	30						
4．企业自身信用风险公允价值变动	31						
（二）将重分类进损益的其他综合收益	32						
1．权益法下可转损益的其他综合收益	33						
2．其他债权投资公允价值变动	34						
3．金融资产重分类计入其他综合收益的金额	35						
4．其他债权投资信用减值准备	36						
5．现金流量套期储备	37						
6．外币财务报表折算差额	38						
六、综合收益总额	39	1,660,517.24	-400,647.33	1,259,869.91	1,224,922.53	3,111,555.16	-2,609,937.04
七、每股收益：	40						
（一）基本每股收益	41						
（二）稀释每股收益	42						

现金流量表

2017年-2020年10月

编制单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	行次	2020年1-10月金额	2019年度金额	2018年度金额	2017年度金额
一、经营活动产生的现金流量：	1				
销售商品、提供劳务收到的现金	2	5,007,498.00	1,803,506.00	30,000,000.00	54,726,987.00
收到的税费返还	3	6,969,597.04			
收到其他与经营活动有关的现金	4	5,926,705.55	8,745,564.90	12,054,347.89	14,928,773.79
经营活动现金流入小计	5	17,903,800.59	10,549,070.90	42,054,347.89	69,655,760.79
购买商品、接受劳务支付的现金	6	74,926,400.74	131,572,606.78	162,636,296.57	13,746,431.49
支付给职工以及为职工支付的现金	7	8,461,211.10	10,593,259.71	9,702,191.12	9,592,062.03
支付的各项税费	8	1,951,350.61	1,351,959.89	2,157,801.93	55,799,683.42
支付其他与经营活动有关的现金	9	3,397,776.40	24,090,552.82	2,544,850.04	18,940,525.99
经营活动现金流出小计	10	88,736,738.85	167,608,379.20	177,041,139.66	98,078,702.93
经营活动产生的现金流量净额	11	-70,832,938.26	-157,059,308.30	-134,986,791.77	-28,422,942.14
二、投资活动产生的现金流量：	12				
收回投资收到的现金	13				
取得投资收益收到的现金	14				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15			51,000.00	7,315.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16				
收到其他与投资活动有关的现金	17				
投资活动现金流入小计	18	-	-	51,000.00	7,315.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	40,912.00	228,184.00	19,180.00	143,252.00
投资支付的现金	20				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21				
支付其他与投资活动有关的现金	22				
投资活动现金流出小计	23	40,912.00	228,184.00	19,180.00	143,252.00
投资活动产生的现金流量净额	24	-40,912.00	-228,184.00	31,820.00	-135,937.00
三、筹资活动产生的现金流量：	25				
吸收投资收到的现金	26				
取得借款收到的现金	27	100,000,000.00	225,740,875.04		
发行债券收到的现金	28				
收到其他与筹资活动有关的现金	29	25,882,189.27	50,745,759.42	1,145,000,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	30	125,882,189.27	276,486,634.46	1,145,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	31				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	9,838,564.64	2,941,519.69	35,445,930.14	
支付其他与筹资活动有关的现金	33	33,882,189.27	70,745,759.42	1,195,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	34	43,720,753.91	73,687,279.11	1,230,445,930.14	
筹资活动产生的现金流量净额	35	82,161,435.36	202,799,355.35	-85,445,930.14	200,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	36				
五、现金及现金等价物净增加额	37	11,287,585.10	45,511,863.05	-220,400,901.91	171,441,120.86
加：期初现金及现金等价物余额	38	77,917,429.31	32,405,566.26	252,806,468.17	81,365,347.31
六、期末现金及现金等价物余额	39	89,205,014.41	77,917,429.31	32,405,566.26	252,806,468.17

北京丽富房地产开发有限公司

财务报表附注

一、基本情况

（一）历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

北京丽富房地产开发有限公司（以下简称：本公司）成立于2004年4月21日，经北京市工商行政管理局批准。公司统一社会信用代码为91110105761414005C，公司住所为北京市朝阳区东坝乡单店大队辛街村1号；法定代表人：吕万宁；注册资本金20,000.00万元，系北京金泰房地产开发有限责任公司出资人民币20,000.00万元，持股比例100.00%；截至2020年10月31日，该公司实际收到投资款20,000.00万元。

公司经营期限自2004年4月21日至2024年4月20日。

北京丽富房地产开发有限公司下设一个分公司：北京丽富房地产开发有限公司大兴分公司。

（二）企业的业务性质和主要经营

经营范围包括：房地产开发；销售自行开发的商品房；招标代理；物业管理；建筑装饰、设备租赁；投资咨询；电子商务；技术开发、转让、培训；销售建筑材料、装饰材料、机械电器设备、橡胶制品、工艺美术品；机动车公共停车场服务。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：（1）属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；（2）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

3、外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。

汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（六）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到100万元（含100万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	坏账准备的计提方法
涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（3）按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方组合	信用风险	不计提坏账准备
押金备用金组合	款项性质	不计提坏账准备
其他组合	有证据证明不会发生坏账的往来款项，如与政府机关及相关机构的往来等。	不计提坏账准备

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	非上市公司	
	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）	0	0
1至2年（含2年）	2	2
2至3年（含3年）	10	10
3至4年（含4年）	15	15
4至5年（含5年）	25	25
5年以上	50	50

B、对其他组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

本公司对列入合并范围的母子公司之间、子公司之间的应收款项或有确凿证据表明不存在减值的应收款项不计提坏账准备。

组合名称	计提方法说明
关联方组合	不计提坏账准备
押金备用金组合	不计提坏账准备
其他组合	不计提坏账准备

（4）本公司坏账损失的确认标准：

在发生下列情况之一时，按规定程序批准后确认为坏账，冲销坏账准备。

A、债务人被依法宣告破产、撤销的，取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料，在扣除以债务人清算财产清偿的部分后，对仍不能收回的应收款项，作为坏账损失；

B、债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项，在取得相关法律文件后，作为坏账损失；

C、涉诉的应收款项，已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的，作为坏账损失；

D、逾期3年的应收款项，具有企业依法催收磋商记录，并且能够确认3年内没有任何业务往来的，在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额，作为坏账损失；

E、逾期3年的应收款项，债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的，经依法催收仍未收回，且在3年内没有任何业务往来的，在取得境外中介机构出具的终止收款意见书，或者取得我国驻外使（领）馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后，作为坏账损失。债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

F、债务人较长时间内未偿付其到期债务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

（七）存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、自制半成品及在产品、库存商品、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品、短期出租开发产品等。

（2）发出存货的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、自制半成品及在产品、库存商品等发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

房地产企业开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

建筑施工企业建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

（八）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，每年年末对投资性房地产公允价值进行评估确认。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十一）“长期资产减值"。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益并计入资本公积。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（九）固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限/年	残值率（%）	年折旧率%
房屋及建筑物	14-50	1	1.98-7.07
机器设备	5-20	2	4.90-19.60
运输工具	4-10	1	9.90-24.75
电子设备	3-15	1	6.60-33.00
办公设备	3-15	1	6.60-33.00
酒店业家具	5	1	19.80

类别	使用年限/年	残值率（%）	年折旧率%
其他	3-10	1	9.90-33.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（十一）。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（5）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（6）大修理费用。本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（十）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已

经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十一）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等长期资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的

其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十二）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收盐确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：.公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；@公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

（十三）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

1、亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

2、重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（十四）收入

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可 靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。

已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（十五）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（十六）递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

2、计量

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

3、抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳

税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

五、税项

1、本公司主要的应纳税项列示如下：

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应税收入	11%/5%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%
房产税	房产余值/租金收入	1.2%/12%
土地增值税	增值额	30%-50%
城镇土地使用税	城镇土地占用面积	3元/㎡

2、税收优惠政策

无。

六、项目基本情况

（一）项目基本情况概述

北京丽富房地产开发有限公司开发建设了“金泰丽富嘉园项目”和“大兴采育回迁安置房项目”两个项目。

“金泰丽富嘉园项目”原是朝阳区政府的经济适用住房项目，根据2012年8月1日北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第25期，项目产权性质转为定向安置房。项目总用地面积22.67万平方米，其中建设用地面积17.09万平方米，总建筑面积53.69万平方米。2009年开工建设，共分五期开发，现项目一、二、三期已完成大部分销售工作，四期正在开发建设过程中，五期将于301医院用地拆迁后进行开发建设。

“大兴采育回迁安置房项目”是丽富房地产2012年通过招拍挂取得，并于当年开工建设。项目总用地面积为12.93万平方米，其中建设用地面积为11.39万平方米，容积率为2.2，建筑规模为31.51万平方米。2014年1月底完成竣工验收工作；同年，该项目交付使用，并由大兴区政府整体回购。

项目地块具体情况及工程进度情况如下：

1、项目各地块具体情况表

地号	宗地面积（平方米）	土地证编号	土地证面积（平方米）	用途	项目名称
053920100150000000	170,867.90	京朝国用（2012划）第00225号	33,408.80	城镇住宅用地	金泰丽富嘉园
		京朝国用（2012出）第00226号	1,796.21	配套商业、地下库房	金泰丽富嘉园
		京朝国用（2012划）第00227号	38,157.44	城镇住宅用地	金泰丽富嘉园
		京朝国用（2012出）第00224号	2,176.72	配套商业、地下库房	金泰丽富嘉园
		京（2018）朝不动产权第0000073号	5,538.37	商业（配套）、地下车库、地下仓储	金泰丽富嘉园
		京（2018）朝不动产权第0000083号	41,886.04	城镇住宅用地	金泰丽富嘉园
合计	170,867.90		122,963.58		
404041000130000000	113,908.59	京兴国用（2012出）第00123号	113,909.00	住宅混合公建用地R2二类居住用地	大兴采育回迁安置房

备注：金泰丽富嘉园1-3期中的17#楼暂未取得土地使用权证，金泰丽富嘉园5期项目因301医院占地拆迁的协议暂未签订的原因，暂未取得土地使用权证，17#楼预计与5期项目一起办理土地使用权证。

2、截止到2020年10月31日，各项目工程施工进度情况表

项目名称	分期	工程施工进度
金泰丽富嘉园	1-3期	项目完工
金泰丽富嘉园	4期	1、 主体工程：主体封顶； 2、 室内装饰工程：7#楼二遍腻子施工；10#楼9-13层二遍腻子完成；11#楼4-7层二遍腻子完成；一单元、二单元二层以上楼梯踏步抹灰完成；

项目名称	分期	工程施工进度
		3、 外立面工程：7#楼保温完成到90%；10#楼1-6单元保温板粘贴完成到90%；11#楼1-4单元保温板粘贴完成到80%； 4、 外配套工程：未开始； 5、 园林园建工程：未开始。
金泰丽富嘉园	5期	1、 主体工程：未开始； 2、 室内装饰工程：未开始； 3、 外立面工程：未开始； 4、 外配套工程：未开始； 5、 园林园建工程：未开始。
大兴采育回迁安置房		项目完工

3、各项目技术经济指标情况

（1）丽富嘉园技术经济指标情况

项目	数量	单位	备注
总用地面积	**226,725.00**	m^2	**2007规（朝）地字0055号**
其中：总建设用地规模	**170,867.90**	m^2	
代征道路用地规模	**55,857.10**	m^2	
总建筑面积	**536,904.00**	m^2	
地上建筑面积	***427,170.00***	m^2	
地下建筑面积	***109,734.00***	m^2	
容积率	**2.50**		
建筑高度	**57.60**	m	
绿地率	**30%**	%	
建筑密度	**29%**	%	
户数	**5,056**	户	
人口	**14,157**	人	
机动停车位	**2,441**	辆	
其中：地上	805	辆	
地下	1,636	辆	
非机动停车位	**10,416**	辆	
其中：地上		辆	
地下	10,416	辆	
建筑层数	**21**	层	

备注：①金泰丽富嘉园1-3期项目已经完成。

②金泰丽富嘉园4期技术经济指标情况如下表

项目	数量	单位	备注
总用地面积	**47,424.41**	m²	
总建筑面积	**156,698.00**	m²	
地上建筑面积	***119,600.00***	m²	
商品住宅建筑面积	102,828.00	m²	
公建	6,778.00	m²	
小学	7,500.00	m²	
幼儿园	2,100.00	m²	
地下建筑面积	***37,098.00***	m²	
地下配套	7,604.00	m²	
人防车位	11,934.00	m²	
非人防	2,960.00	m²	
容积率	**2.5**		
建筑高度	**52.9**	m	
绿地率	**30%**	%	
建筑密度	**29%**	%	
户数	**1,366**	户	
人口	**3,825**	人	
机动停车位	**710**	辆	
其中：地上	95	辆	
地下	615	辆	
非机动停车位	**2,732**	辆	
其中：地上		辆	
地下	2,732	辆	

③金泰丽富嘉园5期暂未开工。

（2）大兴采育回迁安置房技术经济指标情况

项目	数量	单位	备注
总用地面积	**113,908.59**	m²	
总建筑面积	**315,126.00**	m²	
地上建筑面积	***250,598.00***	m²	

项目	数量	单位	备注
其中：住宅建筑面积	219,465.00	m²	住宅阳台按全面积计算建筑面积
居住区公共服务设施	9,963.00	m²	
非配套商业用房	21,170.00		
地下建筑面积	***64,528.00***	m²	
其中：自行车库	9,137.00		
地下车库	27,731.00	m²	
戊类库房	2,436.00	m²	
设备用房	4,727.00	m²	
非配套商业用房	6,149.00	m²	
人防及人防通道	14,348.00		
容积率	**2.20**		
绿地率	**31%**	%	
建筑密度	**21.50**	%	
户数	**2,938**	户	
人口	**8,227**	人	
机动停车位	**2,194**	辆	
其中：地上	958	辆	
地下	1,236	辆	
建筑层数	**1~18**	层	

（二）项目“五证”取得情况

1. 项目“五证”整体情况表

证照名称	丽富嘉园1-3期	丽富嘉园4期	丽富嘉园5期	大兴采育回迁安置房	备注
土地使用权证	部分取得	√	未取得	√	
建设用地规划许可证	√	√	√	√	
建设工程规划许可证	√	√	未取得	√	
建设工程施工许可证	√	√	未取得	√	
商品房销售许可证	不适用	不适用	不适用	不适用	详见备注

备注：

（1）金泰丽富嘉园1-3期17#楼部分土地未取得土地使用权证；

（2）金泰丽富嘉园1-5期的建设用地规划许可证是同一个证件；

（3）金泰丽富嘉园5期因301医院拆迁暂时未完成，未能取得土地使用权证，未开始开

发；

（4）金泰丽富嘉园项目是以经济适用房审批并立项，因此未办理商品房销售许可证；

（5）大兴采育回迁安置房是以回房安置房立项并审批，后转为定向安置房，因此未办理商品房销售许可证。

（三）项目截止到2020年10月31日开发情况

公司目前正在开发的是金泰丽富嘉园项目4期，5期因未完成拆迁，暂未开发。

4期实际开发进度情况如下：

楼号	类别	设计层数（地上/地下）	建设进度	交付时间	备注
3#	高层	19/1	主体封顶	暂未确定	
7#	高层	16/3	主体封顶	暂未确定	
10#	高层	13/3	主体封顶	暂未确定	
11#	高层	14/3	主体封顶	暂未确定	
配建	小学	4/1	主体封顶	暂未确定	
配建	幼儿园	3/0	主体封顶	暂未确定	

（四）项目截止到2020年10月31日销售情况

截止到2020年10月31日，大兴采育回迁安置房项目于2014年已由大兴区政府整体回购。金泰丽富嘉园项目（一、二、三期）可售物业面积共计217,913.94平方米，已售面积共计201,795.39平方米。其中已售住宅合计2,717套，合计面积184,810.27平方米；已售商业合计60套，合计面积16,136.03平方米，商业部分全部经过网签；已售库房面积849.09平方米。剩余可售未售面积16,118.55平方米，其中商业部分剩余1套，面积12,165.48平方米，住宅部分剩余16套，面积1,399.59平方米，剩余库房面积2,553.48平方米。

1、金泰丽富嘉园1-3期销售情况

（1）销售汇总情况如下：

物业类型	可售面积㎡	已售面积㎡	未售面积㎡	已售套数	未售套数
住宅	186,209.86	184,810.27	1,399.59	2,717	16
商业	28,301.51	16,136.03	12,165.48	60	1
库房	3,402.57	849.09	2,553.48		
合计	**217,913.94**	**201,795.39**	**16,118.55**	**2,777**	**17**

（2）销售明细情况如下：

楼号	可售面积㎡	已售面积㎡	未售面积㎡	已售套数	未售套数	物业性质	备注
13#楼	15,865.08	15,223.99	641.09	197	7	住宅	一期
14#楼	23,507.40	23,507.40		300		住宅	一期
17#楼	15,687.52	15,085.58	601.94	197	7	住宅	一期
18#楼	24,685.44	24,685.44		320		住宅	一期
4#楼	9,110.30	9,110.30		204		住宅	二期(廉租房)
5#楼	10,458.40	10,458.40		250		住宅	二期(廉租房)
6#楼	10,975.02	10,975.02		260		住宅	二期(廉租房)
9#楼	13,950.86	13,950.86		176		住宅	二期
1#楼	8,279.68	8,279.68		128		住宅	三期
2#楼	15,070.08	15,070.08		192		住宅	三期
15#楼	18,857.70	18,857.70		240		住宅	三期
19#楼	19,762.38	19,605.82	156.56	253	2	住宅	三期
13#楼	1,528.66	1,528.66		6		商业	一期
14#楼	1,851.56	1,851.56		10		商业	一期
17#楼	12,165.48		12,165.48			商业	一期
4#楼	7,570.79	7,570.79		8		商业	二期
9#楼	1,034.66	1,034.66		8		商业	二期
1#楼	938.58	938.58		8		商业	三期
2#楼	1,728.79	1,728.79		12		商业	三期
15#楼	1,482.99	1,482.99		8		商业	三期
17#楼	102.79		102.79			库房	一期
4#楼	266.85		266.85			库房	二期
5#楼	424.80	424.80				库房	二期
6#楼	424.29	424.29				库房	二期
9#楼	1,286.89		1,286.89			库房	二期
1#楼	896.95		896.95			库房	三期
合计	**217,913.94**	**201,795.39**	**16,118.55**	**2,777**		——	——

备注：截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目17#楼商业楼面积共计12,165.48㎡均已签购房意向书，其中于2018年5月16日与北京正元金泰商业管理有限公司签订购房意向协议书，约定购买面积11,214.49㎡，并于签约当期收到定金30,000,000.00元；于2012年6月4

日与自然人姜辉签订意向购房申请单，约定购买面积950.99㎡,并于签约当期收到定金7,000,000.00元。

2、金泰丽富嘉园各楼栋销售金额及回款情况

（1）销售金额及回款汇总情况如下：

物业类型	已售面积（㎡）	已售套数	均价（元/平方米）	合同总价（元）	回款金额(元)	应收金额(元)
住宅	184,810.27	2,717	8,394.44	1,551,377,903.09	1,496,477,930.99	54,899,972.10
商业	16,136.03	60	26,812.15	432,641,709.00	432,641,709.00	
库房	849.09		6,486.50	5,507,622.20	5,507,622.20	
合计	**201,795.39**	**2,777**		**1,989,527,234.29**	**1,934,627,262.19**	**54,899,972.10**

备注：均价等于合同总价除以已售面积，各楼栋实际销售单价见销售明细表。

（2）销售金额及回款明细情况如下：

楼号	已售面积（㎡）	已售套数	单价（元/平方米）	合同总价（元）	回款金额(元)	应收金额(元)
13#楼	15,223.99	197	8,348.99	127,104,940.27	127,104,940.27	
14#楼	23,507.40	300	8,348.99	196,263,047.53	196,263,047.53	
17#楼	13,178.14	176	8,348.99	110,024,159.08	94,831,541.22	15,192,617.86
17#楼	1,907.44	21	9,208.04	17,563,783.82	17,563,783.82	
18#楼	24,685.44	320	8,348.99	206,098,491.71	184,912,188.13	21,186,303.58
4#楼	6430.80	144	6,486.50	41,713,384.20	41,713,384.20	
4#楼	2,679.50	60	6,500.31	17,417,571.48	17,417,571.48	
5#楼	10,458.40	250	6,486.50	67,838,411.60	67,838,411.60	
6#楼	10,975.02	260	6,486.50	71,189,467.20	71,189,467.20	
9#楼	13,950.86	176	9,208.04	128,460,076.91	128,460,076.91	
1#楼	1,716.48	32	8,348.99	14,330,831.02	14,330,831.02	
1#楼	6,563.20	96	9,208.04	60,434,208.13	60,434,208.13	
2#楼	15,070.08	192	9,208.04	138,765,899.44	138,765,899.44	
15#楼	18,857.70	240	9,208.04	173,642,455.91	173,642,455.91	
19#楼	19,605.82	253	9,208.04	180,531,174.79	162,010,124.13	18,521,050.66
住宅小计	**184,810.27**	**2,717**		**1,551,377,903.09**	**1,496,477,930.99**	**54,899,972.10**
9#楼	1,034.66	8	28,474.63	29,461,564.00	29,461,564.00	
14#楼	1,851.56	10	27,235.52	50,428,195.00	50,428,195.00	

楼号	已售面积（㎡）	已售套数	单价（元/平方米）	合同总价（元）	回款金额(元)	应收金额(元)
13#楼	1,528.66	6	32,573.27	49,793,450.00	49,793,450.00	
1#楼	938.58	8	23,850.00	22,385,133.00	22,385,133.00	
2#楼	1,728.79	12	25,513.08	44,106,766.00	44,106,766.00	
15#楼	1,482.99	8	31,006.27	45,981,981.00	45,981,981.00	
4#楼	7,570.79	8	25,160.47	190,484,620.00	190,484,620.00	
商业小计	**16,136.03**	**60**		**432,641,709.00**	**432,641,709.00**	
5#楼	424.80		6,486.50	2,755,465.20	2,755,465.20	
6#楼	424.29		6,486.50	2,752,157.00	2,752,157.00	
库房小计	**849.09**			**5,507,622.20**	**5,507,622.20**	
合计	**201,795.39**	**2777**		**1,989,527,234.29**	**1,934,627,262.19**	**54,899,972.10**

备注：

①住宅楼中4号楼、5号楼、6号楼为廉租房，其余住宅楼为定向安置楼，“北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要（第25期）”决定金泰丽富嘉园定向安置房总成本摊入可售面积单方造价为每平方米8,348.99元，廉租房总成本折合总建筑面积单方造价为每平方米6,486.50元。

②金泰丽富嘉园用于三岔河村回迁安置房源76,111.66平米（包含住宅楼1#、2#、9#、15#、17#、19#楼），根据《朝阳区金泰丽富嘉园定向安置房项目成本价格重新测算报告》及北京市国土资源局朝阳分局下发的（京国土朝用【2015】99号）文件及文件意见，确定该项目成本核定价格由原来的每平方米8,348.99元变更为每平方米9,208.04元。

③公司与北京市朝阳区公共租赁住房发展运营中心签订的“房屋收购协议”约定收购5#、6#楼廉租房，价款6,486.50元/平方米。公司与北京市朝阳区公共租赁住房发展运营中心签订的“房屋收购协议”约定收购4#楼廉租房的8层至19层，共计144套，建筑面积6,430.80平方米，价款6,486.50元/平方米。公司与北京市东城区住房保障服务中心签订的“金泰丽富嘉园廉租房收购协议”中约定收购4#楼廉租房的3层至7层共计60套，预测建筑面积2,685.20平方米，价款6,486.50元/平方米。

④4#楼廉租房的3层至7层实测建筑面积2,679.50平方米，与收购协议中预测建筑面积2,685.20平方米测存在差异5.70平方米，房款按收购协议收取，因此实际房屋单价6,500.31

元/平方米高于政府核定价6,486.50万元/平方米；收购协议中第八条"面积差异结算"中约定实测面积与预测面积发生误差的，双方同意不论建筑面积误差为多少，均以实测面积进行房屋价款的结算，具体情况，另行签订补充协议，但公司并未对差异部分签订补充协议。

⑤截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目销售回款金额1,934,627,262.19元，尚有应收住宅房款金额54,899,972.10元。应收房款涉及17#楼、18#楼、19#楼，其中19#住宅楼应收款18,521,050.66元，应收已售部分的政府补差价金额为18,655,543.53元，差额134,492.87元为预收19#楼未售部分（2套房，面积合计156.56平方米）的政府重新核价后的补差价金额（即8,348.99元/㎡变更为9,208.04元/㎡的应补价差金额）；17#楼应收款15,192,617.86元和18#应收款21,186,303.58元均为已售住宅房款的政府补差价金额。

3、金泰丽富嘉园可售未售物业情况

（1）可销售未售物业汇总情况

楼号	未售面积（㎡）	未售套数	性质
13#楼	641.09	7	住宅
17#楼	601.94	7	住宅
19#楼	156.56	2	住宅
17#楼	12,165.48		商业
地下库房	2,553.48		库房
合计	**16,118.55**		

（2）可销售未售物业明细情况

楼号	单元号	房间号	未售面积（㎡）	备注
13#楼	1	301	91.37	住宅
13#楼	1	304	91.87	住宅
13#楼	2	204	91.37	住宅
13#楼	2	2104	91.37	住宅
13#楼	3	301	91.87	住宅
13#楼	1	201	91.37	住宅
13#楼	1	204	91.87	住宅
17#楼	1	101	74.47	住宅
17#楼	1	104	90.54	住宅
17#楼	2	101	73.97	住宅
17#楼	2	104	90.64	住宅

楼号	单元号	房间号	未售面积（㎡）	备注
17#楼	2	204	90.64	住宅
17#楼	2	2104	90.64	住宅
17#楼	3	2104	91.04	住宅
19#楼	2	201	78.28	住宅
19#楼	3	104	78.28	住宅
17#楼			12,165.48	商业
17#楼			102.79	库房
1#楼			896.95	库房
4#楼			266.85	库房
9#楼			1,286.89	库房
合计			**16,118.55**	

备注：（1）未售库房面积2,553.48平方米，规划用途为戊类库房，除17#楼库房102.79平方米无证外其余均办理了房屋所有权证；

（2）17#楼未售商业部分已签购房意向书。

4、金泰丽富嘉园剩余货值情况

截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目各业态可售未售情况概括：可售未售物业面积共计16,118.55平方米，其中：住宅16套，面积合计1,399.59平方米；商业1套，面积合计12,165.48平方米；地下库房面积2,553.48平方米。

其中：住宅和商业部分可售未售及剩余货值情况如下：

楼号	类别	可售未售面积（㎡）	可售未售套数	销售单价（元/平方米）	剩余货值（元）
13#楼	住宅	641.09	7	8,348.99	5,352,454.00
17#楼	住宅	601.94	7	8,348.99	5,025,591.04
19#楼	住宅	156.56	2	9,208.04	1,441,610.74
17#楼	商业	11,214.49		30,000.00	336,434,700.00
17#楼	商业	950.99		22,500.00	21,397,275.00
合计		**13,565.07**	**16**		**369,651,630.78**

备注：（1） 13#、17#、19#住宅楼销售单价数据来源于政府核定价，17#商业楼销售单价来源于已签订的购房意向书。

（2）17#楼11,214.49平方米商业房产目前已出租，账面结转为投资性房地产。

（五）金泰丽富嘉园项目销售模式

金泰丽富嘉园项目物业类型包含住宅、商业和库房，住宅分为定向安置房和廉租房，住宅销售价格均为政府核定价格，商业销售均通过网签，库房销售中除5#楼库房和6#楼库是和整栋楼的廉租房打包签订的回购协议进行销售，其余库房均未销售。

（六）主要税务情况

1、土地增值税缴纳情况

截止到2020年10月31日，大兴采育回迁安置房土地增值税汇算清缴已完成，根据北京安瑞普税务师事务所有限公司出具的土地增值税汇算清缴报告，大兴采育回迁安置房的应缴纳土地增值税金额为0.00元。

截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目1-3期可售建筑面积217,913.94㎡，已售面积201,795.39㎡，销售房款1,989,527,234.29元。公司未缴纳土地增值税，账面计提金额103,954,879.19元，经测算需缴纳土地增值税76,906,704.78元，测算金额与账面计提存在差异27,048,174.41元。2019年公司与北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司签订咨询协议，进行金泰丽富嘉园项目1-3期土地增值税的测算，截止到2020年10月31日，测算结果未形成正式报告，依据其测算表初稿，土地增值税应缴纳金额为49,779,575.62元，与账面计提存在差异54,175,303.57元。

2、土地使用税缴纳情况

年度	税额标准（元/㎡）	土地总面积	实际纳税面积	应缴金额	实缴金额	备注
2017	3	1,967.81	1,967.81	5,903.43	5,903.43	
2018	3	49,392.22	7,506.18	21,133.96	21,133.96	地块“金泰丽富 A 地块东半部分”面积 47,424.41 ㎡，于 2018 年 1 月 30 日取得不动产权证。该地块中 41,886.04 ㎡属划拨土地，用途为城镇住宅用地，免缴土地使用税；5,538.37 ㎡为出让取得，用途商业（配套）、地下车库、地下仓储。
2019	3	49,392.22	7,506.18	22,518.54	22,518.54	
2020.1-10	3	49,392.22	7,506.18	22,518.54	22,518.54	
合计	——	——	——	72,074.47	72,074.47	——

3、房产税缴纳情况

年度	从价计征房产原值	应缴金额	出租房产租金收入	应缴金额	合计应缴金额	实缴金额
2017	96,443,739.71	290,269.28	6,470,997.14	776,519.66	1,066,788.94	1,066,788.94
2018	96,443,739.71	290,269.29	6,336,471.50	760,376.58	1,050,645.87	1,050,645.87
2019	96,443,739.71	290,269.29	6,513,821.02	781,658.52	1,071,927.81	1,071,927.81
2020.1-10	96,443,739.71	290,269.29	6,708,987.54	805,078.50	1,095,347.79	1,095,347.79
合计	——	**1,161,077.15**	——	**3,123,633.26**	**4,284,710.41**	**4,284,710.41**

七、审计情况

（一）截至 2020 年 10 月 31 日的资产、负债及所有者权益情况

1、未审财务状况

截至 2020 年 10 月 31 日，北京丽富房地产开发有限公司未审资产总额为 849,022,386.49 元；未审负债总额为 537,195,335.02 元；未审所有者权益为 311,827,051.47 元。

2、审计调整情况

项目	2020 年 10 月 31 日未审金额	审计调整	2020 年 10 月 31 日审定金额	说明
流动资产：				
货币资金	89,205,014.41		89,205,014.41	
应收账款	18,203,690.83	36,696,281.27	54,899,972.10	说明 1
预付账款	78,989.53		78,989.53	
其他应收款	85,547,499.21	56,070.24	85,603,569.45	说明 2
存货	452,151,171.37	29,833,635.80	481,984,807.17	说明 3
其他流动资产	18,127,284.80		18,127,284.80	
流动资产合计	**663,313,650.15**	**66,585,987.31**	**729,899,637.46**	
非流动资产：				
投资性房地产	134,925,700.00		134,925,700.00	
固定资产原值	13,983,846.46	-269,638.06	13,714,208.40	说明 4
累计折旧	3,987,501.26	196,195.80	4,183,697.06	说明 5
无形资产	120,641.08		120,641.08	
递延所得税资产	40,666,050.06	-14,535,571.33	26,130,478.73	说明 6
非流动资产合计	**185,708,736.34**	**-15,001,405.19**	**170,707,331.15**	
资产总计	**849,022,386.49**	**51,584,582.12**	**900,606,968.61**	
流动负债：				
应付账款	60,506,895.97	72,821,258.71	133,328,154.68	说明 7
预收账款	38,426,056.73	18,588,611.25	57,014,667.98	说明 8
应付职工薪酬	133,454.76		133,454.76	
应交税费	104,602,654.90	196,111.68	104,798,766.58	说明 9

项目	2020年10月31日未审金额	审计调整	2020年10月31日审定金额	说明
其他应付款	7,747,083.54	56,070.24	7,803,153.78	说明10
流动负债合计	**211,416,145.90**	**91,662,051.88**	**303,078,197.78**	
长期借款	325,740,875.04		325,740,875.04	
递延收益	38,314.08		38,314.08	
递延所得税负债		14,935,940.81	14,935,940.81	说明11
非流动负债合计	**325,779,189.12**	**14,935,940.81**	**340,715,129.93**	
负债合计	**537,195,335.02**	**106,597,992.69**	**643,793,327.71**	
所有者权益：				
实收资本	200,000,000.00		200,000,000.00	
其他综合收益	47,765,178.02	-10,516,420.87	37,248,757.15	说明12
盈余公积	57,917,447.48	61,422.67	57,978,870.15	说明13
未分配利润	6,144,425.97	-44,558,412.37	-38,413,986.40	说明14
所有者权益合计	**311,827,051.47**	**-55,013,410.57**	**256,813,640.90**	
负债和所有者权益总计	**849,022,386.49**	**51,584,582.12**	**900,606,968.61**	

3、主要调整事项说明

说明1：应收账款调增36,696,281.27元。（1）应收机场二通道款项，与政府协商后同意计入金泰丽富嘉园4期开发成本中，企业计入开发成本，但实际性质仍然是应收款项，因此调增应收账款36,378,921.43元。（2）2020年销售1套金泰丽富嘉园1-3期住宅，应收朝阳区东坝乡人民政府款调增317,359.84元。

说明2：其他应收款调增56,070.24元，是其他应收款负值重分类至其他应付款。

说明3：存货调增29,833,635.80元。（1）应收机场二通道款项，与政府协商后同意计入金泰丽富嘉园4期开发成本中，企业计入开发成本，但实际性质仍然是应收款项，因此调减存货36,378,921.43元。（2）结转已销售1套金泰丽富嘉园1-3期房产，调减存货505,217.10元。（3）冲回金泰富丽嘉园1-3期项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本，因留存未售房产的金泰富丽嘉园1-3期调增存货144,906.84元。（4）金泰丽富嘉园4期总包完工进度与入账金额差异调增67,512,614.60元。（5）根据合同台账调整已结算未支付的开发成本，调增41,520.83元。（6）东坝丽富嘉园项目1-3期财务咨询费用计入开发成本调减存货981,267.94元。

说明4：固定资产原值调减269,638.06元。（1）冲回金泰丽富嘉园1-3期项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本，开发成本结转为固定资产原值—房屋建筑物调增46,717.14元。（2）东坝丽富嘉园项目1-3期财务咨询费用计入开发成本调减固

定资产原值—房屋建筑物316,355.20元。

说明5：累计折旧调增196,195.80元。（1）因固定资产的原值变化调减累计折旧52,276.09元。（2）根据固定资产折旧测算差异调增248,471.89元。

说明6：递延所得税资产调减14,535,571.33元。（1）因冲销金泰丽富嘉园1-3期预提成本，影响递延所得税资产调减14,446,012.77元。（2）因冲销大兴采育回迁安置房预提成本，影响递延所得税资产调减89,558.56元。

说明7：应付账款调增72,821,258.71元。（1）冲销金泰丽富嘉园1-3期预提成本调减54,857,617.09元。（2）根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本及应付账款调增60,492,201.46元。（3）金泰丽富嘉园4期总包完工进度与入账金额差异调增67,512,614.60元。（4）根据合同台账调整已结算未支付的开发成本，调增应付账款41,520.83元。（5）冲销大兴采育回迁安置房预提成本调减1,035,707.71元。（6）根据合同台账调整大兴采育回迁安置房正确的开发成本及应付账款调增668,246.62元。

说明8：预收账款调增18,588,611.25元，（1）调整2020年销售一套金泰丽富嘉园1-3期住宅，预收结转为收入调减预收账款388,317.10元。（2）调整地下库房暂未交付，房款调整为预收款项调增18,976,928.35元。

说明9：应交税费调增196,111.68元。（1）2020年销售1套金泰丽富嘉园1-3期住宅调增应交税费-增值税（销项税）15,112.37元。（2）调整2020年所得税调增应交税费-所得税180,999.31元。

说明10：其他应付款调增56,070.24元，是其他应收款负值重分类至其他应付款。

说明11：递延所得税负债调增14,935,940.81元。因存货转为投资性房地产，投资性房地产以公允价值计量，公允价值的变化形成应纳税暂时性差异，调增递延所得税负债调增14,935,940.81元。

说明12：其他综合收益调减10,516,420.87元。（1）因存货转为投资性房地产时的原值变化影响其他综合收益调增1,899,831.51元。（2）因存货转为投资性房地产，投资性房地产以公允价值计量，公允价值的变化形成应纳税暂时性差异，计提递延所得税负债调减其他综合收益12,416,252.38元。

说明13：盈余公积调增61,422.67元。（1）补提2020年1-10月盈余公积125,986.99元。（2）冲销多提的2019年盈余公积81,625.26元。（3）补提2018年17,060.94元。

说明14：未分配利润调减44,558,412.37元。（1）2020年销售一套1-3期房产，应当从预收结转收入690,564.57元，同时结转成本505,217.10元。（2）冲回金泰丽富嘉园1-3期项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本影响未分配利润调减5,122,855.31元。（3）金泰丽富嘉园项目1-3期财务咨询费用计入开发成本影响未分配利润调减3,465,283.64元。（4）因存货转为投资性房地产，投资性房地产以公允价值计量，公允价值的变化形成应纳税暂时性差异影响未分配利润调减2,519,688.43元。（5）冲销金泰丽富嘉园1-3期预提成本，影响递延所得税资产及所得税费用，因此影响未分配利润调减14,446,012.77元。（6）固定资产折旧测算差异调减未分配利润248,471.89元。（7）冲回大兴采育回迁安置房项目预提的开发成本，根据合同台账调整金泰丽富嘉园正确的开发成本影响未分配利润调增277,902.53元。（8）调整2020年所得税调减未分配利润180,999.31元。（9）补提2018-2020年10月盈余公积，影响未分配利润调减61,422.67元。（10）调整地下库房暂未交付，房款调整为预收款项调减未分配利润18,976,928.35元。

（二）2020年1-10月经营成果情况

1、未审经营成果

丽富房地产2020年1-10月未审净利润1,660,517.24元。

2、审计调整情况

项目	2020年1-10月未审金额	审计调整	2020年1-10月审定金额	说明
一、营业收入	**9,810,666.04**	**690,564.57**	**10,501,230.61**	**说明1**
减：营业成本	689,699.08	493,920.01	1,183,619.09	说明2
税金及附加	1,674,621.35		1,674,621.35	
销售费用	765,070.78		765,070.78	
管理费用	4,898,540.00	-11,998.39	4,886,541.61	说明3
财务费用	-154,716.27		-154,716.27	
二、营业利润	**1,937,451.10**	**208,642.95**	**2,146,094.05**	
加：营业外收入	939,810.92		939,810.92	
减：营业外支出	940,399.32		940,399.32	
三、利润总额	**1,936,862.70**	**208,642.95**	**2,145,505.65**	
减：所得税费用	276,345.46	609,290.28	885,635.74	说明4
四、净利润	**1,660,517.24**	**-400,647.33**	**1,259,869.91**	

3、主要调整事项说明

说明1：营业收入调增690,564.57元，为2020年销售一套金泰丽富嘉园1-3期住宅企业未入账调整。

说明2：营业成本调增493,920.01元，为2020年销售一套金泰丽富嘉园1-3期住宅企业未入账调整。

说明3：管理费用调减11,998.39元，为固定资产折旧调整。

说明4：所得税费用调增609,290.28元。（1）因投资性房地产公允价值计量影响所得税-递延所得税调增428,290.97元。（2）调增2020年所得税180,999.31元。

（三）审定的财务状况及经营成果

截至2020年10月31日，丽富房地产审定资产总额为900,606,968.61元；审定负债总额为643,793,327.71元；审定所有者权益为256,813,640.90元。

1、资产状况

（1）货币资金

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
现金				
银行存款	252,806,468.17	32,405,566.26	77,917,429.31	89,205,014.41
合计	**252,806,468.17**	**32,405,566.26**	**77,917,429.31**	**89,205,014.41**

货币资金期末审定金额明细

项目	账号	币别	金额	备注
广发银行股份有限公司北京安贞支行	137151520010000240	人民币	92,216.94	一般户
广发银行股份有限公司北京安贞支行	9550880044016700177	人民币	82,154,010.07	监管专户
广发银行股份有限公司北京安贞支行	9550880044016700267	人民币	352.90	监管专户
广发银行股份有限公司北京安贞支行	137151520010000256	人民币	103,828.25	大兴基本户
北京银行西单支行	01090371520120109026574	人民币	19,531.28	一般户
中国工商银行京奥嘉园支行	0200148519000004695	人民币	6,004,431.08	基本户
中国工商银行陶然亭支行	0200049119200151930	人民币	752,648.20	一般户
中国建设银行北京鼎昆支行	11001079600053007133	人民币	3,393.17	一般户
中国建设银行北京鼎昆支行	4532420129402011	人民币	74,602.52	报销账户
合计			**89,205,014.41**	

（2）应收账款

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
应收账款	57,554,848.37	57,554,848.37	59,253,075.76	54,899,972.10
合计	**57,554,848.37**	**57,554,848.37**	**59,253,075.76**	**54,899,972.10**

应收账款期末审定金额明细情况

单位名称	性质	原值	坏账准备	净值
北京市朝阳区东坝乡人民政府	房款	54,899,972.10		54,899,972.10
合计		**54,899,972.10**		**54,899,972.10**

（3）预付账款

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
预付账款	790,920.00	796,046.66	875,573.56	78,989.53
合计	**790,920.00**	**796,046.66**	**875,573.56**	**78,989.53**

预付账款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	2020 年 10 月 31 日
广联达科技服务有限公司	服务款	76,779.39
中国石化销售股份有限公司北京石油分公司	汽油费	2,210.14
合计		**78,989.53**

（4）其他应收款

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
其他应收款		50,000,000.00	73,504,583.34	85,603,569.45
合计		**50,000,000.00**	**73,504,583.34**	**85,603,569.45**

其他应收款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	账龄及坏账计提比例	账面原值	坏账准备	金额
北京金泰房地产开发有限责任公司	本金及利息	不计提	85,601,569.45		85,601,569.45
北京浩正扬威商贸有限公司	水桶押金	不计提	2,000.00		2,000.00
合计			**85,603,569.45**		**85,603,569.45**

（5）存货

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
库存商品	39,703,464.88	39,703,464.88	37,060,444.61	36,566,524.59
开发成本	20,017,906.57	173,243,858.97	295,472,921.30	445,418,282.58
合计	**59,721,371.45**	**212,947,323.85**	**332,533,365.91**	**481,984,807.17**

存货期末审定金额明细情况

项目名称	金额
1-3期库存商品	36,566,524.59
4期开发成本合计	445,418,282.58
其中：土地征用及拆迁补偿费	71,857,346.42
前期工程费	13,183,120.86
基础设施费	4,794,072.89
建筑安装工程费	314,638,498.04
开发间接费	40,945,244.37
合计	**481,984,807.17**

（6）其他流动资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
其他流动资产	1,360,606.34	9,875,672.51	19,298,709.22	18,127,284.80
合计	**1,360,606.34**	**9,875,672.51**	**19,298,709.22**	**18,127,284.80**

其他流动资产期末审定金额明细情况

单位名称	金额
待抵扣进项税	17,743,201.87
营业税	360,096.19
交城市维护建设费	13,992.25
教育费附加	5,996.71
地方教育费附加	3,997.78
合计	**18,127,284.80**

（7）投资性房地产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
投资性房地产	134,714,400.00	134,791,000.00	134,925,700.00	134,925,700.00
合计	**134,714,400.00**	**134,791,000.00**	**134,925,700.00**	**134,925,700.00**

投资性房地产期末审定金额明细情况

项目	投资性房地产原值	公允价值变动	金额
投资性房地产	83,062,490.47	51,863,209.53	134,925,700.00
合计	**83,062,490.47**	**51,863,209.53**	**134,925,700.00**

（8）固定资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
固定资产	10,551,398.86	10,181,239.54	9,828,854.00	9,530,511.34
合计	**10,551,398.86**	**10,181,239.54**	**9,828,854.00**	**9,530,511.34**

固定资产期末审定金额明细情况

项目	固定资产原值	累计折旧	金额
房屋及建筑物	11,788,839.42	2,285,561.23	9,503,278.19
运输工具	1,275,797.41	1,260,531.44	15,265.97
工具仪器	643,481.57	631,757.99	11,723.58
其他	6,090.00	5,846.40	243.60
合计	**13,714,208.40**	**4,183,697.06**	**9,530,511.34**

（9）无形资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
无形资产			173,145.06	202,440.56
累计摊销				81,799.48
合计			**173,145.06**	**120,641.08**

无形资产期末审定金额明细情况

项目	无形资产原值	累计摊销	金额
软件	202,440.56	81,799.48	120,641.08
合计	**202,440.56**	**81,799.48**	**120,641.08**

（10）递延所得税资产

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
递延所得税资产	25,988,719.80	26,511,369.96	26,130,478.73	26,130,478.73
合计	**25,988,719.80**	**26,511,369.96**	**26,130,478.73**	**26,130,478.73**

递延所得税资产期末审定金额明细情况

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

预收房款	567,035.71	141,758.93
土地增值税	103,954,879.19	25,988,719.80
合计	**104,521,914.90**	**26,130,478.73**

2、负债状况

（1）应付账款

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
应付账款	84,392,946.11	77,455,371.47	68,813,899.75	133,328,154.68
合计	**84,392,946.11**	**77,455,371.47**	**68,813,899.75**	**133,328,154.68**

应付账款期末审定金额明细情况：

单位名称	款项性质	金额
北京航天勘察设计研究院	建设工程勘察合同	262,629.95
北京鉴衡兴业建设工程有限检测公司	土壤氡气检测（委托）合同	10,048.00
北京东方胜图勘测咨询有限公司	测绘工程咨询协议书	80,000.00
北京冠亚伟业民用建筑设计有限公司市政工程设计分公司	市政工程及内部排水工程设计费	500,600.00
中鼎纪元（北京）国际工程设计有限公司	景观工程设计合同	56,500.00
北京中建源建筑工程管理有限公司	建设工程招标代理合同	201,843.69
北京天城合业房地产经纪有限公司	合作协议(财务用)	2,788.09
北京大地万川测绘有限公司	金泰丽富嘉园房屋测绘工程（北区）	301,584.96
北京新兴华安测绘有限公司	金泰丽富嘉园房屋测绘工程（南区）	236,210.27
北京涛林环境工程有限公司	中水处理技术咨询合同	36,000.00
北京希福电气安装工程有限公司	建设工程施工合同及预算书(014、015 变压器拆移费)	12,600.00
北京星远福源电力设备安装有限公司	临电 1#2#箱变迁移工程合同	34,514.00
北京广顺源装饰有限公司	围墙施工合同书	1,000.00
北京华茂芾商贸中心	户外广告制作合同	400.00
北京华茂芾商贸中心	项目围墙广告制作合同	400.00
北京广顺源装饰有限公司	办公室建筑装饰及相关工程	15,227.00
北京广顺源装饰有限公司	办公室建筑装饰改造工程	6,023.00
北京天文弘装饰工程有限公司	设计合同	5,300.00

单位名称	款项性质	金额
北京市朝阳区东坝乡人民政府	拆迁协议书	1,354,670.42
北京市朝阳区东坝乡人民政府	征地补偿安置协议-补充协议	54,500,000.00
中国新兴保信建设总公司	13#14#17#18#楼施工总承包合同	0.05
总包：中国新兴保信建设总公司	一期塑钢门窗 17#18#专业分包	24,477.84
总包：中国新兴保信建设总公司	一期消防系统专业分包	45,895.44
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	二期消防系统专业分包	305,246.14
总包：中国新兴保信建设总公司	一期户门及单元门专业分包	5,000.00
北京国风建业门窗制造有限公司	一二期首层钢结构雨蓬工程	9,830.00
总包：北京市朝阳田华建筑集团公司	1#楼消防专业分包	12,112.00
总包：中国新兴保信建设总公司	15#、19#楼降水基坑支护及地基处理工程	13,731.05
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	4#楼商业部分铝合金门窗工程	26,110.40
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	三期 2#及 1#变电所消防工程	16,847.00
总包：中国新兴保信建设总公司	17#商业门窗工程	32,986.45
北京京源水仪器仪表有限公司	一、二期中水水表采购	6,195.20
北京京源水仪器仪表有限公司	三期 2#楼中水水表采购	653.00
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	二期采光顶、泻爆口钢结构及彩钢板门头工程	9,403.65
总包：中国新兴保信建设总公司	15#19#楼消防专业分包	93,876.00
北京国风建业门窗制造有限公司	2#4#4S 店 15#结构雨篷工程	15,035.71
北京旷代科技有限公司	4#楼商业弱电系统工程	15,486.00
总包：中国新兴保信建设总公司	15#19#户门及单元门	26,606.41
北京安迪盛安全系统自动化有限公司	4#楼商业消防工程	7,088.00
北京京源水仪器仪表有限公司	15#19#中水水表采购	1,612.80
北京市帅佳建筑装饰工程有限公司	项目零星工程	144,996.10
北京首佳诚商贸有限责任公司	1#2#9#楼灯箱广告、4#楼顶大字及楼体标牌工程	10,948.90
北京矿建建设集团有限公司	17#公建改造合同	44,196.57

单位名称	款项性质	金额
北京矿建建设集团有限公司	4#公建改造合同	23,000.87
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	4#5#1-10 层户内装修	81,291.47
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	6#1-10 层户内装修	0.08
北京致恒基力咨询有限公司	电力监理合同	135,000.00
北京富坤华机电设备有限公司	电梯临时运行协议	24,000.00
总包：北京矿建建筑安装有限责任公司	中水设备专业分包（二期）	31,280.00
总包：中国新兴保信建设总公司	中水设备专业分包（一期）	27,978.10
北京京通万达科技发展有限公司	现场改造合同	22,118.90
北京万博装饰工程有限公司	二期 E1、E2 户型样板间装修	1,811.15
深圳市中意厨房设备有限公司北京分公司	13#、9#楼样板间橱柜订货及安装合同	600.00
北京市公用工程设计监理公司	燃气工程设计合同	99,262.00
北京盈果建筑工程有限公司	室外弱电工程	258,331.70
北京朝阳电力实业开发总公司	低压配电及高基配电独立工程	56,016.23
北京安迪盛安全系统自动化有限公司	消防预埋管工程	519,131.00
北京首佳诚商贸有限责任公司	篮球场地铺装工程	2,754.58
北京朝阳电力实业开发总公司	外电源工程合同	87,301.29
北京通水管道安装有限公司	大市政焦庄路给水合同	384,605.90
北辰正方建设集团有限公司	东坝中路、雨污水及道路工程	377,452.94
北京绿茵大地园林绿化工程有限公司	2#15#19#楼室外园林合同	0.20
北京首佳诚商贸有限责任公司	交通标识	1,000.00
北京京能建设集团有限公司	7#楼等五项工程总包	37,276,239.40
北京市帅佳建筑装饰工程有限公司	零星工程	27,593.55
中国新兴建筑工程有限责任公司	小学等二项施工合同	9,116,581.22
中国新兴建筑工程有限责任公司	3#楼总包	21,119,793.98
北辰正方集团北京工程有限公司	污水管道疏通工程	13,927.28
华优建筑设计院	工程款	140,000.00
北京安迪盛安全系统自动化有限公司	工程款余款	1.00
北京建工新燕幕墙装饰工程有限公司	工程款余款	1.86
北京中电兴发科技有限公司	工程款余款	1.25

单位名称	款项性质	金额
北京市市政四建设工程有限责任公司	工程款余款	0.10
北京德华中大空调设备有限公司	工程款余款	1.27
廊坊中油华宇石化工程有限公司北京二分公司	工程款余款	1.31
北京华电兴成工程设计有限责任公司	大兴采育项目建设工程技术服务合同补充合同	6,500.00
北京东方华太工程咨询有限公司	工程招标代理	202,500.00
中国新兴保信建设总公司北京大兴采育分部	建筑安装施工总承包工程三标段	2,214,950.73
中国新兴保信建设总公司北京大兴采育分部	建筑安装施工总承包工程三标段补充协议	1,082,732.13
中国新兴保信建设总公司	建筑安装总承包工程一、二、三标段补充协议四	90,411.96
中国新兴保信建设总公司	建筑安装总承包工程一、二、三标段补充协议五	414,770.28
中国新兴保信建设总公司	建筑安装总承包工程一、二、三标段补充协议六	543,290.24
北京中迅龙臣设备安装有限公司	大兴采育项目电梯维修保养合同	284,700.00
北京中迅龙臣设备安装有限公司	大兴采育项目电梯设备供应及安装补充协议二	4,820.22
北京光环电信集团	通信管线设备移改工程施工协议	138,000.00
北京绿秀江山园林绿化工程有限公司	大兴项目代征绿地工程	31,726.40
合计		**133,328,154.68**

备注：北京矿建建筑安装有限责任公司与北京京能建设集团有限公司是同一家公司，丽富嘉园项目1-3期签定合约的公司名称为北京矿建建筑安装有限责任公司，后该公司更名为北京京能建设集团有限公司。

（2）预收账款

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
预收账款	27,573,117.55	57,739,295.64	57,772,987.01	57,014,667.98
合计	**27,573,117.55**	**57,739,295.64**	**57,772,987.01**	**57,014,667.98**

预收账款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	金额
北京正元宜嘉商业管理有限公司	房款	28,571,428.57
姜辉	房款	7,000,000.00

单位名称	款项性质	金额
北京正元宜嘉商业管理有限公司	租金	746,653.77
北京正元宜嘉商业管理有限公司	房款税金	1,428,571.43
北京市朝阳区东坝乡人民政府	房款	134,591.59
北京市朝阳区东坝乡人民政府	地下库房预收款	18,976,928.35
北京中恒国瑞科技发展有限公司	房租	51,447.62
北京丰科创投科技有限公司	房租	50,057.14
中国联合网络通信有限公司北京市分公司	房租	19,942.91
北京日升天信科技股份有限公司	房租	12,514.28
北京市朝阳区东坝第二社区卫生服务中心	房租	8,822.07
北京寰信通信技术有限公司	房租	7,279.00
北京山姆速源洗衣科技有限公司	房租	6,431.25
合计		**57,014,667.98**

注：①预收款“姜辉”7,000,000.00元为房款定金， 2012年6月4日公司与“姜辉”签订意向购房申请单，约定购买17#一层位置房屋面积950.99平方米，意向单价22,500.00元/平方米，并于签约当期收到定金7,000,000.00元。②预收款“北京正元宜嘉商业管理有限公司”房款(含税金)合计30,000,000.00元为房款定金， 2018年5月16日公司与“北京正元金泰商业管理有限公司”签订购房意向协议书，约定购买面积11,214.49㎡，购买单价30,000.00元/平方米，并于签约当期收到定金30,000,000.00元。③预收款项中，预收北京市朝阳区东坝乡人民政府房款18,976,928.35元为地下库房款项，根据《北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第25期》文件，地下库房成本已包含在核定价格中，由于该地下库房尚未完成交付，产权仍然属于丽富房地产，暂未实现销售，未达到收入确认条件，因此已收房款中分摊到地下库房的部分，应作为预收款项，不应确认收入。

（3）应付职工薪酬

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
补充医疗保险	125,344.76	125,344.76	125,344.76	125,344.76
工会经费	32,678.30	37,007.38	43105.94	8,110.00
工资			295,800.00	
劳务费			37,800.00	

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
合计	**158,023.06**	**162,352.14**	**502,050.70**	**133,454.76**

（4）应交税费

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
应交税费	104,049,388.94	104,140,682.45	104,462,210.66	104,798,766.58
合计	**104,049,388.94**	**104,140,682.45**	**104,462,210.66**	**104,798,766.58**

应交税费期末审定金额明细情况

项目	金额
增值税	557,227.61
企业所得税	263,490.49
土地增值税	103,954,879.19
个人所得税	23,169.29
合计	**104,798,766.58**

（5）其他应付款

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
应付利息			344,019.66	1,833,090.08
其他应付款	26,048,769.86	26,227,566.30	5,765,326.24	5,970,063.70
合计	**26,048,769.86**	**26,227,566.30**	**6,109,345.90**	**7,803,153.78**

①应付利息期末审定数明细情况

项目	金额
银行借款利息	1,833,090.08
合计	**1,833,090.08**

②其他应付款期末审定数明细情况

单位名称	款项性质	金额
公共维修基金	公共维修基金	3,051,066.00
北京正元宜嘉商业管理有限公司	押金	2,290,125.99
养老保险	养老保险	179,909.44
北京京西建筑勘察设计院有限公司	设计咨询服务费	161,310.00
党组织工作经费	工作经费	98,935.10
北京金泰房地产开发有限责任公司	社保、公积金	56,070.24
住房公积金	住房公积金	48,085.00

单位名称	款项性质	金额
电费	电费	41,975.92
党建活动经费	党建活动经费	10,800.00
基本医疗保险	基本医疗保险	8,302.02
北京市朝阳区东坝第二社区卫生服务中心	租赁保证金	6,947.00
失业保险	失业保险	4,428.19
北京寰信通信技术有限公司	租赁保证金	3,275.60
生育保险返还	生育保险返还	3,039.00
李响	押金	3,000.00
北京日升天信科技有限公司	汇错款项	2,119.20
北京山姆速源洗衣科技有限公司	租赁保证金	675.00
合计		**5,970,063.70**

（6）长期借款

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
长期借款			225,740,875.04	325,740,875.04
合计			**225,740,875.04**	**325,740,875.04**

长期借款期末审定金额明细情况

单位名称	款项性质	金额
北京银行西单支行	贷款本金	63,537,236.04
广发银行安贞支行	贷款本金	262,203,639.00
合计		**325,740,875.04**

（7）递延收益

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
绿色建筑标识奖励金	1,129,525.00	1,048,925.00	978,125.00	38,314.08
合计	**1,129,525.00**	**1,048,925.00**	**978,125.00**	**38,314.08**

（8）递延所得税负债

项目	2017 年 12 月 31	2018 年 12 月 31	2019 年 12 月 31	2020 年 10 月 31 日
递延所得税负债	13,473,739.03	13,960,025.69	14,507,649.84	14,935,940.81
合计	**13,473,739.03**	**13,960,025.69**	**14,507,649.84**	**14,935,940.81**

递延所得税负债期末审定数明细情况

项目	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产	59,743,763.24	14,935,940.81
合计	**59,743,763.24**	**14,935,940.81**

3、所有者权益状况

（1）实收资本

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	**200,000,000.00**	**200,000,000.00**	**200,000,000.00**	**200,000,000.00**

实收资本期末审定金额情况

项目	金额
北京金泰房地产开发有限责任公司	200,000,000.00
合计	**200,000,000.00**

（2）盈余公积

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
法定盈余公积	57,419,235.39	57,730,390.91	57,852,883.16	57,978,870.15
合计	**57,419,235.39**	**57,730,390.91**	**57,852,883.16**	**57,978,870.15**

（3）其他综合收益

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
其他综合收益	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15	37,248,757.15
合计	**37,248,757.15**	**37,248,757.15**	**37,248,757.15**	**37,248,757.15**

（4）未分配利润

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
未分配利润	-8,004,769.10	-40,650,299.60	-39,547,869.32	-38,413,986.40
合计	**-8,004,769.10**	**-40,650,299.60**	**-39,547,869.32**	**-38,413,986.40**

4、经营成果

（1）营业收入

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
主营业务收入				
其中：保障房收入-住宅	1,443,818.67		3,334,984.18	690,564.57
保障房收入-商业	-1,789,561.88			

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
小计	-345,743.21		3,334,984.18	690,564.57
其他业务收入				
其中：房屋建筑物出租	6,214,317.33	6,404,624.87	6,620,437.28	5,234,646.26
利息收入	3,343,441.36	2,922,104.30	3,306,210.72	678,278.97
其他收入	8,872.52	9,499.41		11,420.62
电费		548,066.63	1,258,847.86	3,865,081.25
水费	379.28			
车辆租赁收入				21,238.94
小计	9,567,010.49	9,884,295.21	11,185,495.86	9,810,666.04
合计	**9,221,267.28**	**9,884,295.21**	**14,520,480.04**	**10,501,230.61**

（2） 营业成本

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
主营业务成本				
其中：保障房成本	1,144,245.92		2,643,020.27	493,920.01
小计	1,144,245.92		2,643,020.27	493,920.01
其他业务成本				
其中：支付个税返还	8,872.52	9,499.41		11,420.62
电费		584,252.75	1,258,847.88	678,278.46
小计	8,872.52	593,752.16	1,258,847.88	689,699.08
合计	**1,153,118.44**	**593,752.16**	**3,901,868.15**	**1,183,619.09**

（3） 税金及附加

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
营业税	-1,879,040.00			
城市维护建设税	25,703.22	27,669.67	34,843.98	15,764.10
房产税	1,066,788.94	1,050,645.87	1,071,927.81	1,095,347.79
土地使用税	5,903.44	21,133.96	22,518.56	22,518.56
车船税	7,500.00	6,000.00	4,600.00	4,600.00
印花税	406,318.40	227,676.30	12,441.60	285,142.50
教育费附加	11,015.67	11,858.42	14,933.14	6,756.05
地方教育费附加	7,343.78	7,905.62	9,955.42	4,504.04
环境保护税			529,695.05	239,988.31

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
合计	**-348,466.55**	**1,352,889.84**	**1,700,915.56**	**1,674,621.35**

注：2017 年度因业主与公司终止购房合同，预收房款退回，故向税务机关申请退回已缴纳的营业税 1,879,040.00 元，城建税 131,532.80 元，教育费附加 56,371.20 元，地方教育费附加 37,580.80 元，共计 2,104,524.80 元。

（4）销售费用

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
职工薪酬	1,755,191.21	1,439,937.58	893,157.38	574,604.29
物业管理费	101,580.36	109,880.87	423,526.82	161,343.34
折旧摊销费	770.00			8,179.94
办公费	4,437.62	14,902.08	7,931.60	7,557.00
水电费	11,926.02	8,718.21	7,210.08	5,662.31
劳动保护费	22,923.53	4,415.24	2,813.58	5,191.56
车辆费用	41,657.68	13,511.65	4,291.00	2,532.34
差旅费	1,975.00	1,441.00	1,011.92	
修理费		3,316.00		
制作费		1,071.85		
租赁费		1,380.00		
合计	**1,940,461.42**	**1,598,574.48**	**1,339,942.38**	**765,070.78**

（5）管理费用

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
职工薪酬	3,909,013.53	3,716,182.59	4,085,799.51	3,643,082.70
折旧费	444,143.49	347,951.89	371,962.02	295,024.89
聘请中介机构费	545,721.42	223,107.16	50,735.85	350,735.85
物业管理费	711,838.99	117,123.48	565,987.32	111,336.42
办公费	112,914.94	102,488.14	124,144.67	93,402.10
租赁费	122,916.00	100,300.00		
咨询费	157,925.09	87,019.77	119,943.85	219,818.87
业务招待费	156,426.69	70,000.12	36,771.26	17,364.35
残疾人就业保障金	73,766.93	69,172.80	70,103.31	
供暖费		63,607.46		

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
车辆费用	200,090.25	54,890.28	27,203.96	18,016.99
党组织工作经费		48,845.70	50,089.40	
水电费	40,424.56	34,539.14	29,496.01	19,841.19
劳动保护费	94,609.13	23,209.84	9,525.73	25,449.31
差旅费	3,567.96	8,430.01	5,012.82	908.50
修理费	3,843.14	5,702.23	7,448.38	11,408.61
党建活动经费		5,400.00	5,400.00	
材料及低值易耗品	3,661.54	1,604.80	465.00	955.98
会议费		129.15		
其他	11,000.00		130,120.00	
无形资产摊销				28,629.81
宣传费				50,566.04
合计	**6,591,863.66**	**5,079,704.56**	**5,690,209.09**	**4,886,541.61**

（6）财务费用

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
利息收入	2,014,566.27	1,019,291.10	71,648.20	158,401.40
手续费	4,375.46	5,693.72	6,030.02	3,685.13
合计	**-2,010,190.81**	**-1,013,597.38**	**-65,618.18**	**-154,716.27**

（7）其他收益

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
其他补贴		17,405.68		
合计		**17,405.68**		

（8）公允价值变动收益

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
投资性房地产公允价值变动	236,100.00	76,600.00	134,700.00	
合计	**236,100.00**	**76,600.00**	**134,700.00**	

（9）营业外收入

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
保安服务费	71,600.00	80,600.00	70,800.00	
稳岗补贴	13,937.80			
非流动资产处置利得	144.19	41,864.51		
违约金收入		39,410.00		
绿化公司园林喷灌款				939,810.92
合计	**85,681.99**	**161,874.51**	**70,800.00**	**939,810.92**

注：保安服务及绿化公园林喷灌款均为绿色建筑标识奖励金，此政府补助为专款专用性质款项。

（10）营业外支出

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
非流动资产处置损失	171.07			
对外捐赠				588.40
绿化公司园林喷灌款				939,810.92
罚款支出	7,719,895.45			
合计	**7,720,066.52**			**940,399.32**

（11）所得税费用

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
当期所得税费用	4,358,387.35	-652,096.36	2,695.84	457,344.51
递延所得税费用	-7,252,253.72	69,392.94	931,044.67	428,291.23
合计	**-2,893,866.37**	**-582,703.42**	**933,740.51**	**885,635.74**

八、关联方关系及其交易

（一）关联方为本单位提供担保

单位名称	关联方关系	本期担保额	2019 年度担保额
北京京煤集团有限责任公司	同一最终控制方	325,740,875.04	225,740,875.04

（二）关联方应收应付款余额

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 10 月 31 日余额
其他应收款	北京金泰房地产开发有限责任公司	73,504,583.34	85,601,569.45
其他应付款	北京金泰房地产开发有限责任公司		56,070.24

项目名称	关联方	2019年12月31日余额	2020年10月31日余额
应付账款	北京京能建设集团有限公司		37,813,615.58

注：截至 2020 年 10 月 31 日，其他应收款--北京金泰房地产开发有限责任公司 78,000,000.00 元为资金拆借款。其中：2018 年签订 50,000,000.00 元借款协议，年利率为 6.5%，合同到期日为 2020 年 6 月 25 日，款项至今未归还，于 2020 年 6 月 25 日签订续借合同；2019 年 12 月 20 日签订 10,000,000.00 元借款协议，借款期限 1 年，年利率为 6.5%，于 2020 年 12 月 19 日签订续借合同；2019 年 9 月 19 日签订 10,000,000.00 元借款协议，借款期限 1 年，年利率 6.5%，于 2020 年 9 月 18 日签订续借合同；2020 年 5 月 20 日签订 8,000,000.00 元借款协议，借款期限 1 年，年利率 6.5%。以上借款均按期计提利息，截至 2020 年 10 月 31 日，应收未收利息收入为 7,601,569.45 元。

九、重要事项说明

（一）税前扣除未实际发生对应服务的财务顾问费导致纳税滞纳金损失

2012 年，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）与北京金泰房地产开发有限责任公司、北京太伟控股（集团）有限公司、北京丽富房地产开发有限公司、北京京煤集团有限责任公司签订《关于金泰丽富嘉园项目及大兴采育项目之股权投资协议》。协议规定，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）向丽富房地产投资 3.92 亿元。

2013 年 10 月 15 日，各方重新签订协议，协议规定，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）向丽富房地产投入资金 4.00 亿元，其中 3.92 亿元用于收购股权，0.08 亿元在股权收购完成后，以股东贷款方式投入到项目公司。根据《股权投资协议》“第九条股权回购”的条款规定，投资期限为“自甲方工商登记成为公司的股东之日起至甲方向原股东发出回购通知（或甲方书面确认原股东有权回购）且甲方实际收到回购价款之日止的期间，甲方总的投资期限为 24 个月（包含起日及止日）。”

根据工商查询资料，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）的股权投资款于 2012 年 8 月 8 日即投入丽富房地产公司，并于 2012 年 8 月 8 日变更工商登记，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）成为丽富房地产股东。2015 年 1 月 26 日丽富房地产进行减资工商变更，昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）不再是丽富房地产股东。

2013 年，丽富房地产与昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）签订《财务顾问协议》及《财务顾问协议之补充协议》，根据协议，丽富房地产向昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）

支付财务顾问费70,836,934.41元。

根据《北京市国家税务局第一稽查局税务处理决定书》，公司于2012年9月至2014年10月先后向昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）支付财务顾问费7笔，合计支付金额73,574,203.00元，其中：计入金泰丽富家园开发间接费用-利息支出38,155,803.00元，计入大兴分公司大兴彩育项目开发间接费用-利息支出35,418,400.00元。经核实，此部分财务顾问费未接受相应的财务顾问服务，属于无实际业务发生的支出。

2017年9月19日，税务局下发税务处理决定书，补交所得税16,793,696.70元，并缴纳滞纳金7,719,895.45元（滞纳金以滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五计算）。

风险提示：税前扣除未实际发生对应服务的财务顾问费导致纳税滞纳金损失。

建议：今后公司按照实际业务发生情况列支相关成本费用，按照所得税法规定进行税前扣除，以免造成滞纳金等损失。

（二）2012-2014年丽富房地产将向昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）支付财务顾问费计入开发成本，导致开发成本增加

根据《北京市国家税务局第一稽查局税务处理决定书》以及丽富房地产与昆山鼎丽股权投资企业（有限合伙）签订的协议，丽富房地产2012-2014年期间计入金泰丽富家园开发间接费用-利息支出38,155,803.00元，计入大兴分公司大兴彩育项目开发间接费用-利息支出35,418,400.00元，合计73,574,203.00元，上述款项不应计入开发成本。

风险提示：将不应计入开发成本的支出计入开发成本，导致补缴所得税风险之外，还将导致项目成本核算不准确，影响结转为资产的项目计量不准确等风险。

建议：丽富房地产核查此事项。

（三）金泰丽富嘉园项目1-3期土地增值税未缴纳，账面计提金额与测算金额存在差异

截止到2020年10月31日，金泰丽富嘉园项目1-3期可售建筑面积217,913.94㎡，已售面积201,795.39㎡，销售房款1,989,527,234.29元。公司未缴纳土地增值税，账面计提金额103,954,879.19元，经测算土地增值税需缴纳76,906,704.78元，测算金额与账面计提存在差异27,048,174.41元。2019年公司与北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司签订咨询协议，进行金泰丽富嘉园项目1-3期土地增值税的测算，截止到2020年10月31日，测算结果未形成正式报告。公司未提供与北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司签订的咨询

协议，公司已支付给北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司400,000.00元咨询费。

风险提示：金泰丽富嘉园项目1-3期已达到土地增值税清算条件，应及时进行清算。

建议：项目公司按税务机关要求进行土地增值税清算，督促北京国佳中睿致信税务师事务所有限公司履行合同中的未尽事宜，及时出具报告，规避可能存在的税务风险。

（四）截止到2020年10月31日， 17#楼未办理不动产权证书

17#楼所占地块涉及301医院搬迁腾退，截止到2020年10月31日，该地块未能办理土地使用证和不动产权证。17#楼为金泰丽富嘉园项目1期工程，已竣工验收，可售总面积27,955.79平方米，其中住宅建筑面积15,687.52平方米，已与北京市朝阳区东坝乡人民政府对接完成销售15,085.58平方米，未售住宅7套合计601.94平方米；商业建筑面积12,165.48平方米，均已签订购房意向书，并已收取定金37,000,000.00元；库房建筑面积102.79平方米未销售。

风险提示：该事项会影响已购房业主不能办理不动产权证，已签订购房意向的业主不能进行正常购买程序。

建议：及时办理土地使用权证和不动产权证。

（五）固定资产“房屋”的累计折旧账面金额与测算金额存在差异

根据公司提供的财务资料，2020年10月31日，公司账载“房屋”原值12,058,477.48元，已提累计折旧2,089,365.43元。2012年12月房屋转固，使用年限为40年，经测算，截止到2020年10月31日，该房屋应计提累计折旧2,337,837.32元，与账面计提金额存在差异248,471.89元。

风险提示：该事项影响财务报表的准确性，已按照测算金额进行了审计调整。

建议：项目公司按照测算的应计提累计折旧金额进行账务处理。

（六）应收机场二通道款项36,378,921.43元计入4期开发成本中，实际仍然是应收款项

根据朝阳区政府朝管字[2008]40号文件批复，2012年第25次区长办公会及[朝政会（2012）38号]会议，北京丽富房地产开发有限公司对焦庄机场二通道119套拆迁居民定向安置房的销售价格核定为8,348.99元/平方米。

根据北京市朝阳区东坝乡人民政府东政函[2018]19号文，该批回迁居民入住时销售价格按4,500.00元/平方米收取，剩余由朝阳区发改委指定负责机场二通道拆迁的公司（北京

宝嘉恒基础设施投资有限公司）向北京丽富房地产开发有限公司代付房款差价36,378,921.43元，由于机场二通道拆迁属政府工程且此项工程已结算完毕，此款项列入到金泰丽富嘉园项目4期开发成本的一部分，以该款项加上实际开发成本的合计金额，作为金泰丽富嘉园项目4期的全部开发成本，按四期实际成本加固定收益再加机场二通道待核价款36,378,921.43元计算金泰丽富嘉园项目4期销售结算款。

风险提示：该事项影响应收账款与开发成本计量的准确性。

建议：丽富房地产核实此事项。

（七）金泰丽富嘉园1-3期与大兴采育回迁安置房项目存在预提开发成本情况，未按照实际发生的开发成本入账情况

金泰丽富1-3期与大兴采育回迁安置房项目存在预提开发成本情况，经过询问公司财务人员及核对合同台账、核对广联达系统合同结算金额，预提开发成本与合同结算金额存在差异。

金泰丽富1-3期预提开发成本金额54,857,617.09元，根据合同台账的结算金额和入账金额的对比，实际应当计入开发成本的金额为60,492,201.46元，差异5,634,584.37元。

大兴采育回迁安置房项目预提开发成本金额1,035,707.71元，根据合同台账的结算金额和入账金额的对比，实际应当计入开发成本的金额为668,246.62元，差异367,461.09元。

风险提示：该事项影响开发成本等的准确性。

建议：按照准确的开发成本对相关科目金额进行调整。

（八）金泰丽富嘉园4期按照开具发票的工程款计入开发成本，已结算未开发票并且未付款的工程款金额未入账

金泰丽富嘉园4期入账的开发成本377,864,147.15元，根据广联达系统及产值审核情况，实际经合同双方确认的完工进度，有67,554,135.43元已审核产值未入账，实际4期的开发成本金额为445,376,761.75元。

未入账款项包含：

施工单位	施工项目	合同金额	结算或审核产值金额	已付款金额	应付金额
北京京能建设集团有限公司	7#楼等五项工程总包	344,375,035.77	214,997,916.73	178,273,194.42	37,276,239.40
北京市帅佳建筑装饰工程有限公司	零星工程	0.00	436,975.98	409,382.43	27,593.55

中国新兴建筑工程有限责任公司	小学等二项施工合同	44,118,180.87	36,909,934.50	27,533,285.85	9,116,581.22
中国新兴建筑工程有限责任公司	3#楼总包	129,827,136.60	83,135,087.39	61,610,575.77	21,119,793.98
北辰正方集团北京工程有限公司	污水管道疏通工程	1,497,000.00	1,532,000.00	1,518,072.72	13,927.28
合计		519,817,353.24	337,011,914.60	269,344,511.19	67,554,135.43

注：结算或审核产值金额减去已付款金额的数额与应付金额有差额，差额为工程罚款、实验费、质保金、扰民费等款项。

根据查看丽富房地产与北京京能建设集团有限公司签订的合同及补充合同，合同约定：工程进度的付款为每个自然月的 21 日提交 20 日以前已经完成并经验收合格的工作内容，按自然月支付当月已完产值的 80%。丽富房地产已按合同进行付款。对已审核需等待工程结算再付款的金额，北京京能建设集团有限公司未向丽富房地产开具发票，丽富房地产也未进行入账处理。

根据查看丽富房地产与中国新兴建筑工程有限责任公司签订的合同及补充合同，合同约定：工程进度的付款为每个自然月的 21 日提交 20 日以前已经完成并经验收合格的工作内容，按自然月支付当月已完产值的 70%。丽富房地产已按合同进行付款。对已审核需等待结算再付款的金额，中国新兴建筑工程有限责任公司未向丽富房地产开具发票，丽富房地产也未进行入账处理。

根据上述情况，丽富房地产已审核产值未开发票并且未付款的工程款金额 67,554,135.43 元。

风险提示：该事项影响开发成本的准确性及实际负债情况的准确性。

建议：丽富房地产核实此事项。

（九）金泰丽富嘉园 1-3 期地下库房未完成交付，应作为预收款项，不应确认收入

预收款项中，预收北京市朝阳区东坝乡人民政府房款 18,976,928.35 元为地下库房款项，根据《北京市朝阳区人民政府区长办公会议纪要第 25 期》文件，地下库房成本已包含在核定价格中，由于该地下库房尚未完成交付，产权仍然属于丽富房地产，暂未实现销售，未达到收入确认条件，因此已收房款中分摊到地下库房的部分，应作为预收款项，不应确认收入。

风险提示：该事项影响预收工款的金额。

建议：将此款项调整到预收账款。

十、审计意见

我们认为，北京丽富房地地地产开发有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了丽富房地产2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日及2020年10月31日的资产负债表，2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-10月的经营成果和现金流量。

十一、专项审计报告使用范围

本报告仅限于对北京丽富房地产开发有限公司股权收购使用，不得用于其他的目的，否则由此造成的后果，与我所的责任无关。

京能置业股份有限公司

二〇二一年一月十二日

统一社会信用代码

91110108590676050Q

营业执照

（副 本）(7-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　大华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　梁春，杨雄

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年02月09日

合伙期限　2012年02月09日至 长期

主要经营场所　北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2020 年 04 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所
执业证书

名　　称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：梁春

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月03日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：0000093

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一七年　十月　七日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名：朴仁花
证书编号：110000152707

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018 -05- 11

2017

This certificate is valid for another year after this renewal.

2017 -03- 31

2014

2014年 4月 8日

2013

2013年 4月 16日

6

7

姓名 Full name 朴仁花
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1979-02-18
工作单位 Working unit 大华会计师事务所（特殊普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 231025197902184068

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京 注册会计师协会 特所专用章 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 10 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京 注册会计师协会 特所专用章 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 10 月 11 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京 注册会计师协会 特所专用章 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年 12 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京 注册会计师协会 特所专用章 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年 12 月 日

11

证书编号：
No. of Certificate
110000152707

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
二〇〇六 一 五

4

2016

2015

This certificate is valid for another year after this renewal.

2016 -03- 21

2015 -04- 01

2012

2012年 3 月 1 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

2004 年 3 月 1 日
/y /m /d

2003 年 4 月 2 日
/y /m /d

6

姓名 Full name 林文忠
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1972年03月14日
工作单位 Working unit 沧州华新会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 370103720314601

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

09年 12月 25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

09年 12月 25日
/y /m /d

12

调出：中兴华宁会计师事务所
2013.12.30

注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书应用于本人的执行，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

2019.7.30

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

2019.7.30

证书编号：130000492255
No. of Certificate

批准注册协会：河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2000 年 12 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registrati

姓名：林文忠
证书编号：130000492255

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.

2010 2011 2012

10 日
/d

5

三、 委托人和被评估单位营业执照

统一社会信用代码

91110000633713510 8

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京金泰房地产开发有限责任公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

法定代表人　赵方程

经营范围　房地产项目开发、商品房销售；销售建筑材料、装饰材料；装饰设计；工程咨询；接受委托提供劳务服务；经济信息咨询；出租办公用房；机动车公共停车场服务；租赁机械设备；从事房地产经纪业务；资产管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　156000万元

成立日期　1998年12月02日

营业期限　2001年08月16日 至 2028年08月15日

住　　所　北京市门头沟区新桥南大街2,4号12幢2层

登记机关　北京市市场监督管理局

2019 年 07 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91110000214406620R

营业执照

(副 本)(2-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称	京能置业股份有限公司
类　　型	其他股份有限公司(上市)
法定代表人	昝荣师
经营范围	房地产开发；房地产信息咨询；投资顾问；销售商品房；高科技项目投资；房屋租赁。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
注册资本	45288万元
成立日期	1997年04月01日
营业期限	1997年04月01日至 长期
住　　所	北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层

此件与原件一致，仅限京能置业公司办理资产评估事宜。复印无效

登记机关

北京市西城区市场监督管理局

2021 年 05 月 12 日

编号: 104117538

营业执照

(副 本) (1-1)

统一社会信用代码 91110105761414005C

名　　称	北京丽富房地产开发有限公司
类　　型	有限责任公司(法人独资)
住　　所	北京市朝阳区东坝乡单店大队辛街村1号
法定代表人	吕万宁
注册资本	20000万元
成立日期	2004年04月21日
营业期限	2004年04月21日 至 2024年04月20日
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；招标代理；物业管理；建筑装饰、设备租赁；投资咨询；电子商务；技术开发、转让、培训；销售建筑材料、装饰材料、机械电器设备、橡胶制品、工艺美术品；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局朝阳分局

2017 年 12 月 27 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

中华人民共和国

不动产权证书

京（2018　　）朝　　不动产权第 0000073 号

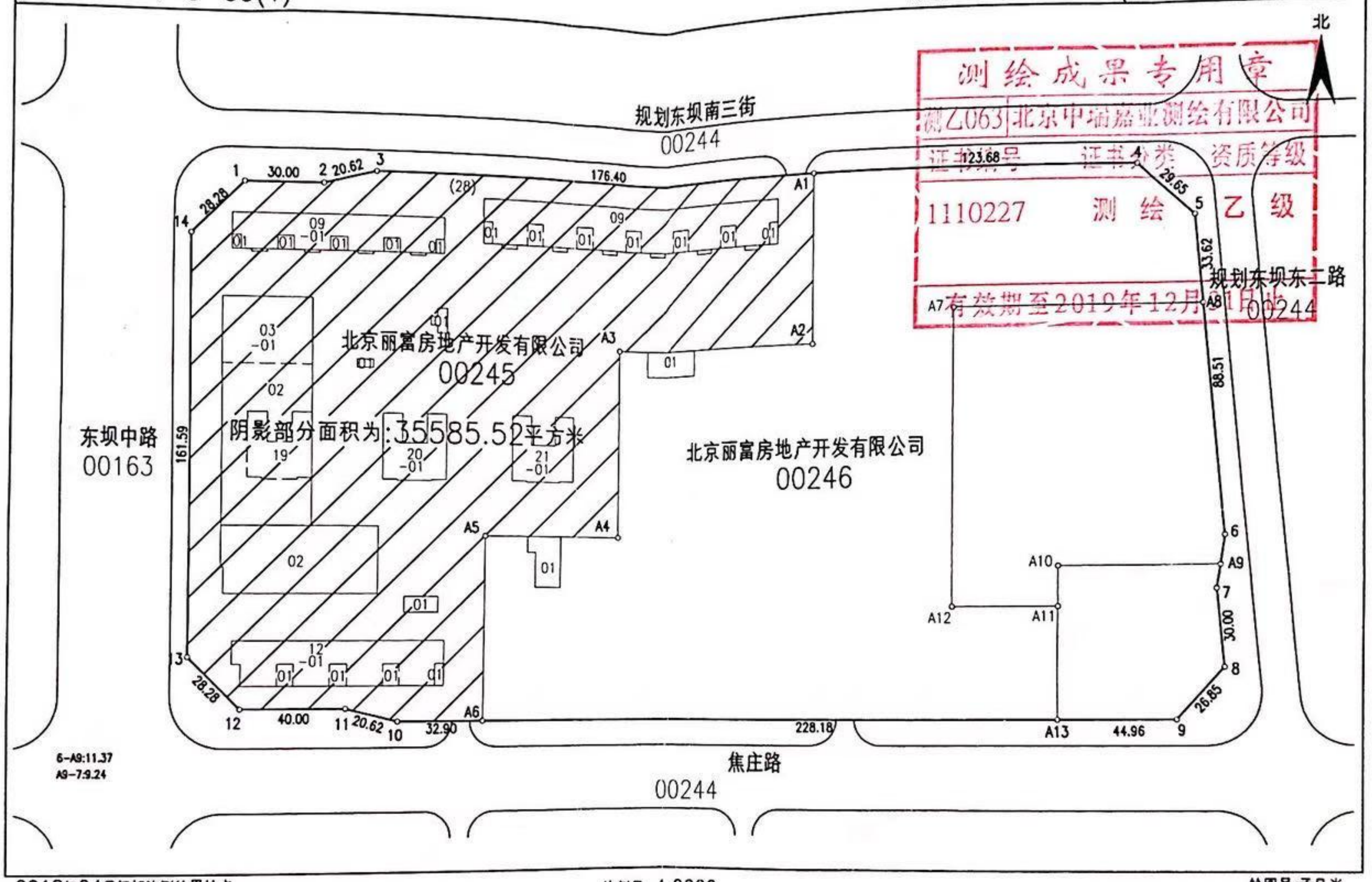
权 利 人	北京丽富房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐　　落	朝阳区东坝乡东坝中路东坝经济适用住房（金泰丽富A地块东半部分）
不动产单元号	110105039001GB00246W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用　　途	商业（配套）、地下车库、地下仓储
面　　积	47423.51平方米
使用期限	商业（配套）：2018年1月30日至2058年1月29日、地下车库、地下仓储：2018年1月30日至2068年1月29日
权利其他状况	出让宗地面积5538.37（分摊）平方米

宗 地 图

单位：m．m²

宗地编号:110105039001GB00246
地籍图号:I-4-3-53(1)

权利人:北京丽富房地产开发有限公司
宗地面积:47424.41(使用权面积:5538.37)



测绘成果专用章
测乙063 北京中瑞嘉业测绘有限公司
证书编号 证书分类 资质等级
1110227 测绘 乙级
有效期至2019年12月21日止

北京市规划和国土资源管理委员会(朝阳)

2018年04月解析法测绘界址点
绘图日期:2018-04-13
审核日期:2018-04-17

比例尺 1:2000

绘图员:孟凡尚
审核员:孟庆丰

京（2017）朝不动产权第 0000083 号

权 利 人	北京丽富房地产开发有限公司
共有情况	/
坐　　落	北京市朝阳区东坝乡东坝中路（金泰丽富A地块东半部分）
不动产单元号	110105039001GB00246W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨
用　　途	城镇住宅用地
面　　积	47424.41　　平方米
使用期限	/
权利其他状况	/

附　　记

本宗地登记范围内的非住宅部分，按照规定应当有偿使用土地的，权利人在办理土地变更登记时，须依法办理土地有偿使用手续后，再办理上述部分用地的登记发证手续。

本宗地仅限按规划用途使用，未经批准不得转让，出租或者从事其他以营利为目的的经营活动。

根据出让合同本宗地内部分建筑已出让，扣除出让部分分权住土地，本宗地剩余使用权面积 41886.04 m^2。

北京市朝阳区规划和国土资源管理委员会 不动产登记专用章（朝阳）1100000285060

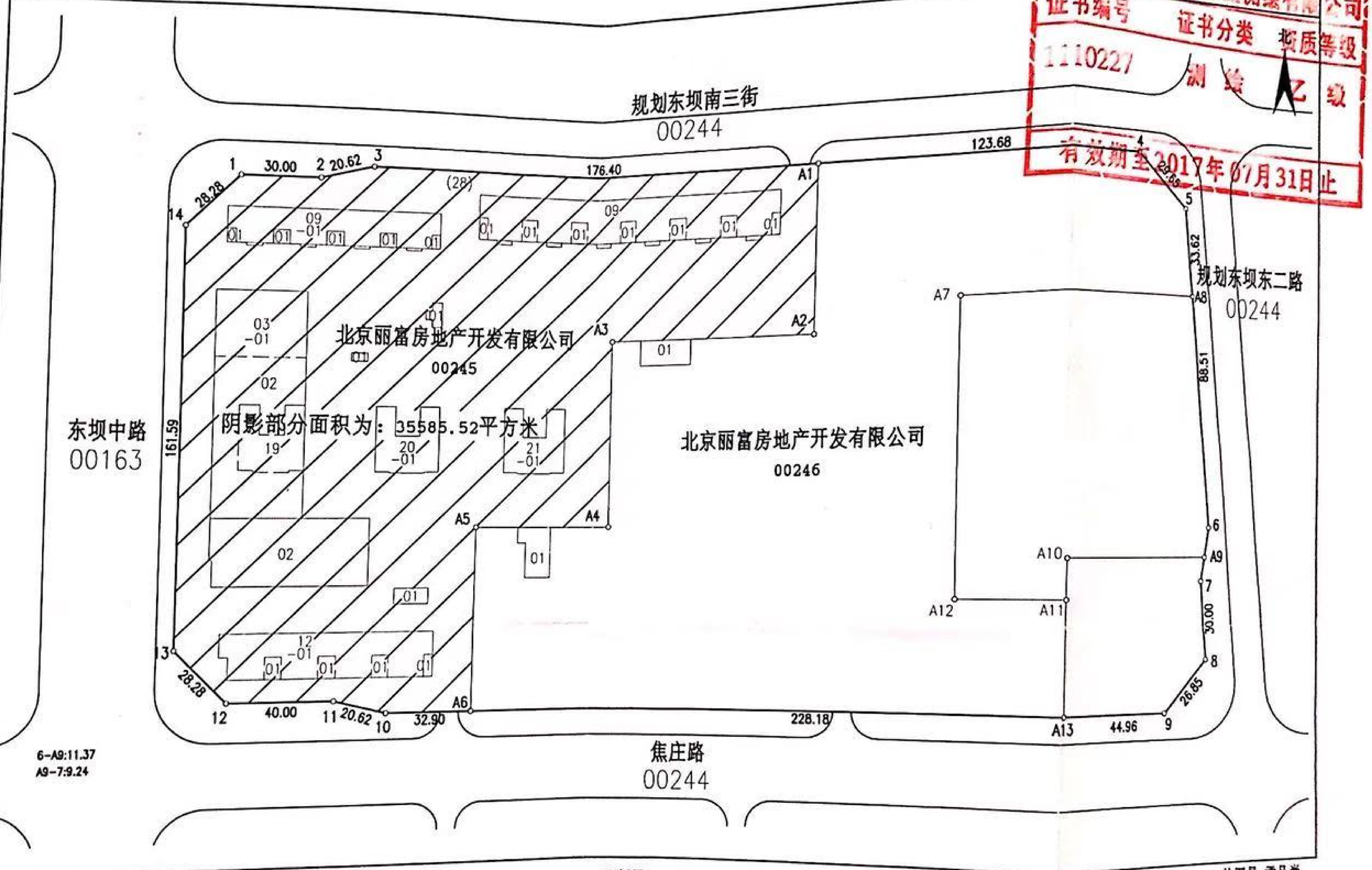
北京市朝阳区规划和国土资源管理委员会 不动产登记专用章（朝阳）1100000285060

北京市朝阳区规划和国土资源管理委员会 不动产登记专用章（朝阳）1100000285060

宗地图

宗地编号：110105039001GB00246

地籍图号：I-4-3-53(1)



权利人：北京丽富房地产开发有限公司

证书编号 1110227 证书分类 测绘 资质等级 乙级

有效期至2017年07月31日止

北京市规划与国土资源管理委员会(朝阳)

比例尺 1:2000

2017年06月解析法测绘界址点

绘图日期：2017-06-05

审核日期：2017-06-06

绘图员：孟凡尚

审核员：赵利军

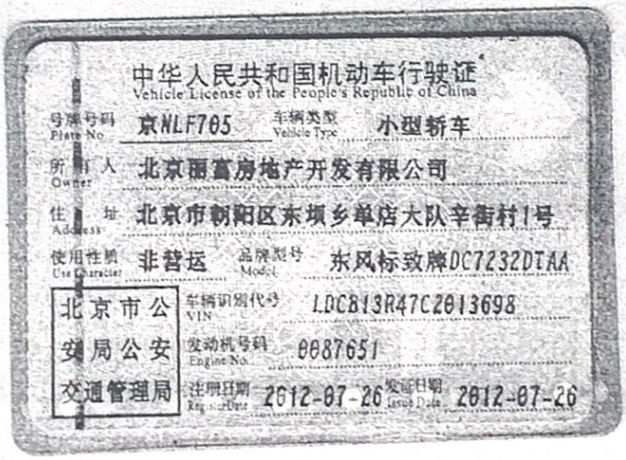
机动车检验合格标志

合格标志：京NLF705

检验有效期至2021年07月京A(99)

检验机构：

北京博瑞祥安机动车检测场有限公司



京NLF705检验有效期至2018年07月京A(01)

京NLF705检验有效期至2019年07月京A(99)

京NLF705检验有效期至2020年07月京A(99)

京NLF705检验有效期至2021年07月京A(99)

京NLF705检验有效期至2016年07月京A(01)

机动车检验合格标志

合格标志：京NLF670

检验有效期至2021年07月京A(99)

检验机构：

北京博瑞祥安机动车检测场有限公司

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京NLF670　车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 北京丽嘉房地产开发有限公司

住址 Address 北京市朝阳区东坝乡单店大队辛街村1号

使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 东风标致牌DC7232DTAA

北京市公安局公安交通管理局

车辆识别代号 VIN LDCB13R43C2013696

发动机号码 Engine No. 0087646

注册日期 First Publish 2012-07-27　发证日期 Issue Date 2012-07-27

京NLF670 检验有效期至 2016 年 07 月京 A(01)

京NLF670 检验有效期至 2021 年 07 月京 A(99)

京NLF670 检验有效期至 2020 年 07 月京 A(99)

京NLF670 检验有效期至 2019 年 07 月京 A(99)

京NLF670 检验有效期至 2018 年 07 月京 A(01)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京N9LF07　车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 北京丽宫房地产开发有限公司

住址 Address 北京市朝阳区东坝乡单店大队辛街村1号

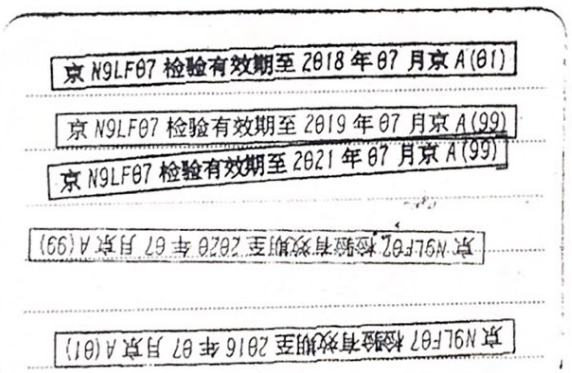
使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 东风标致牌DC7232DTAA

车辆识别代号 VIN LDCB13R47C2013636

发动机号码 Engine No. 0087905

注册日期 Register Date 2012-07-26　发证日期 Issue Date 2012-07-26

北京市公安局公安交通管理局



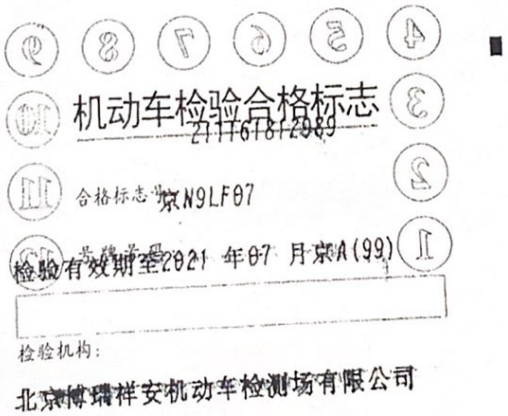
京N9LF07 检验有效期至2018年07月京A(01)

京N9LF07 检验有效期至2019年07月京A(99)

京N9LF07 检验有效期至2021年07月京A(99)

京N9LF07 检验有效期至2020年07月京A(99)

京N9LF07 检验有效期至2016年07月京A(01)



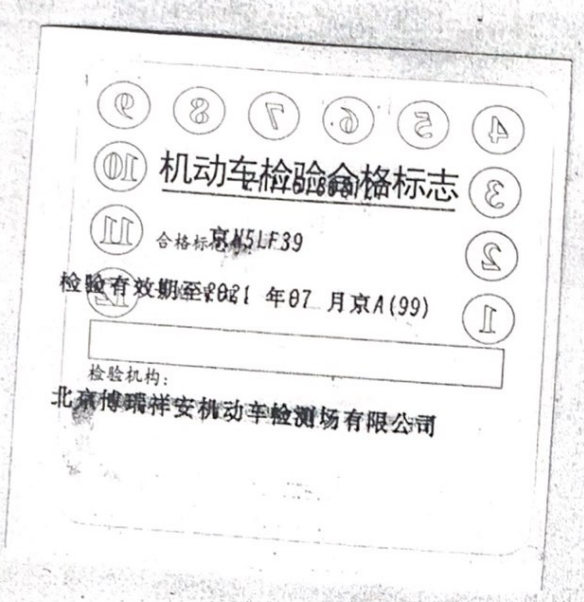
机动车检验合格标志

合格标志号 京N9LF07

检验有效期至2021 年07 月京A(99)

检验机构：

北京博瑞祥安机动车检测场有限公司



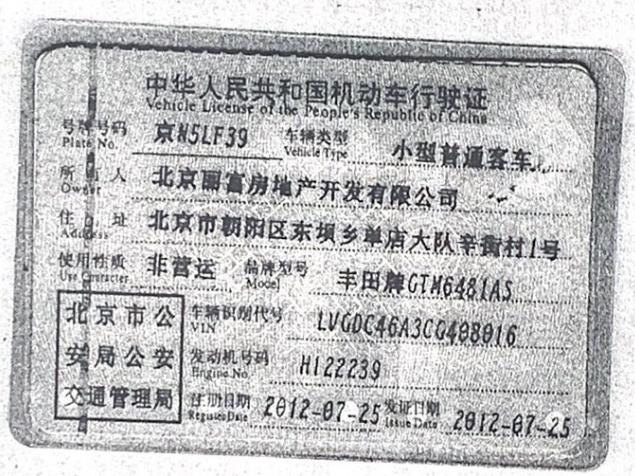
机动车检验合格标志

合格标志编号：京N5LF39

检验有效期至2021年07月京A(99)

检验机构：

北京博瑞祥安机动车检测场有限公司



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 京N5LF39　车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 北京丽富房地产开发有限公司

住址 Address 北京市朝阳区东坝乡单店大队辛街村1号

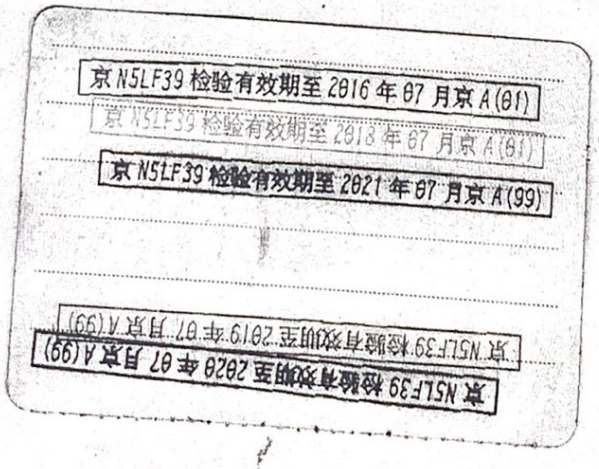
使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 丰田牌GTM6481AS

车辆识别代号 VIN LVGDC46A3CG408016

发动机号码 Engine No. H122239

注册日期 Register Date 2012-07-25　发证日期 Issue Date 2012-07-25

北京市公安局公安交通管理局



京N5LF39检验有效期至2016年07月京A(01)

京N5LF39检验有效期至2018年07月京A(01)

京N5LF39检验有效期至2021年07月京A(99)

京N5LF39检验有效期至2019年07月京A(99)

京N5LF39检验有效期至2020年07月京A(99)

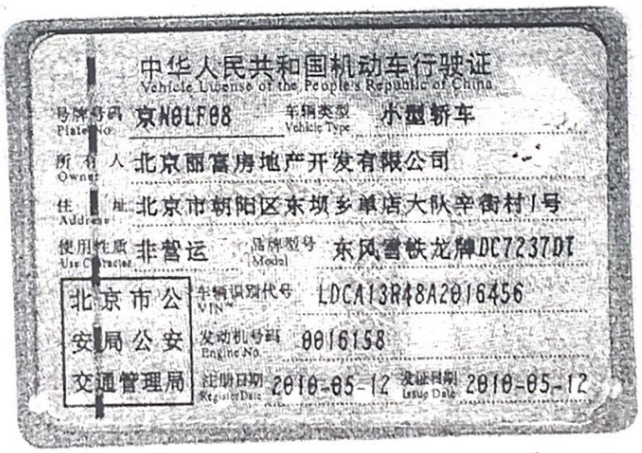
机动车检验合格标志

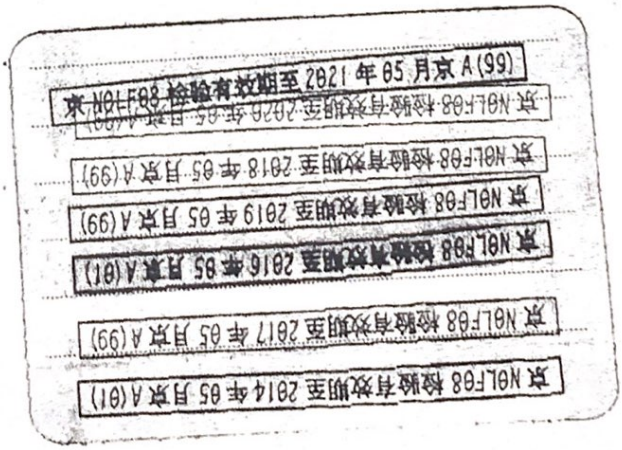
合格标志 京N0LF08

检验有效期至 2021 年 05 月京A(99)

检验机构：

北京博瑞祥安机动车检测场有限公司





五、 委托人和其他相关当事人的承诺函

委托方承诺函

中资资产评估有限公司：

因京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司转让的北京丽富房地产开发有限公司股权项目事宜，需对涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益在2020年10月31日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，作为委托单位，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、所提供的财务及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

委托方：北京金泰房地产开发有限责任公司（公章）

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2021年4月25日

委托方承诺函

中资资产评估有限公司：

因京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司转让的北京丽富房地产开发有限公司股权项目事宜，需对涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 10 月 31 日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，作为委托单位，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、所提供的财务及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

委托方：京能置业股份有限公司（公章）

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2021 年 4 月 27 日

被评估单位承诺函

中资资产评估有限公司：

因京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司转让的北京丽富房地产开发有限公司股权项目事宜，需对涉及的我公司股东全部权益在2020年10月31日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，作为被评估单位，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、所提供的财务及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司（公章）

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2021年6月23日

六、 签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

北京金泰房地产开发有限责任公司、京能置业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司转让的北京丽富房地产开发有限公司股权项目所涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益（全部资产和负债），以 2020 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1、具备相应的执业资格。

2、评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。

3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

5、充分考虑了影响评估价值的因素。

6、评估结论合理。

7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2021 年 4 月 27 日

七、 资产评估机构和签名资产评估师资格证书

北京市财政局

2017-0076号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、同致信德（北京）资产评估有限公司

2、中资资产评估有限公司

3、北京中天衡平国际资产评估有限公司

4、北京鼎革资产评估有限责任公司

5、北京中新安资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2017年12月14日

资产评估师职业资格证书

登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：雷春雨

性别：男

登记编号：11000691

单位名称：中资资产评估有限公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2020-06-14）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
雷春雨
11000691

打印日期：2021-01-06

资产信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：陈丹

性别：女

登记编号：11090011

单位名称：中资资产评估有限公司

初次执业登记日期：2009-08-31

年检信息：通过（2020-06-22）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈丹

本人印鉴：资产评估师 陈丹 11090011

打印日期：2020-07-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

八、 评估机构法人营业执照副本

统一社会信用代码

91110108100012455 4

营业执照

(副 本) (2-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中资资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张宏新

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或者项目评估；证券业务资产评估；评估咨询、会计财务咨询、经济信息咨询（不含中介服务）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　200万元

成立日期　1992年12月12日

营业期限　2000年06月30日至 长期

住　　所　北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A1

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2020 年 03 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

九、 资产评估委托合同

资产评估委托合同

合同编号：

项目名称 ： 北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益评估项目

委托人（甲方） ： 北京金泰房地产开发有限责任公司

住所：北京市门头沟区新桥南大街 2,4 号 12 幢 2 层

合同联系人：李永强　　联系人电话：13641164090

工作邮箱：liyongqiang425@163.com

委托人（乙方） ： 京能置业股份有限公司

住所：北京市丰台区汽车博物馆东路 2 号院 4 号楼 2 单元

合同联系人：范静　　联系人电话：010-62690959

工作邮箱：498134950@qq.com

受托人（丙方） ： 中资资产评估有限公司

住所：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 17 层 A

合同联系人：陈丹　　联系人电话：13661087890

工作邮箱：chendan@chinacac.net

签订地点：北京

签订时间：【2021】年【2】月【1】日

资产评估委托合同

委　　托　　人：北京金泰房地产开发有限责任公司（以下简称甲方）

委托人住所：北京市门头沟区新桥南大街2,4号12幢2层

委　　托　　人：京能置业股份有限公司(以下简称乙方)

委托人住所：北京市丰台区汽车博物馆东路2号院4号楼2单元

资产评估机构：中资资产评估有限公司（以下简称丙方）

资产评估机构住所:北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A

1.　总则

甲乙丙三方根据国家颁布的《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则》及有关法律、行政法规，为使资产评估工作顺利进行，明确三方的权利义务，特订立本委托合同。

2.　服务内容

2.1 评估目的：甲方拟向乙方转让其持有的北京丽富房地产开发有限公司100%股权，为此需对北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

2.2 评估对象和评估范围：

评估对象为北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为北京丽富房地产开发有限公司全部资产及负债。

2.3 评估基准日期为：2020年10月31日。

2.4 评估报告使用范围：

依本委托合同提交的资产评估报告仅供甲乙两方及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资

产评估报告的使用人。

甲乙两方或法律、行政法规规定的使用人应该按照法律、行政法规规定的和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。因上述报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

甲乙两方或法律、行政法规规定的使用人应在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 评估报告提交期限和方式

甲乙两方应按丙方评估工作的时间要求及时向丙方提供委托评估资产清单、相关批文、权属证明以及评估需要的其他相应资料并盖章予以确认。

甲乙两方提供所有资料后【10】个工作日内丙方出具资产评估报告初稿；在甲乙两方审阅初稿，并将审查意见反馈给丙方后【5】个工作日内出具满足甲乙两方审核意见及符合质量要求的资产评估报告一式【肆】套。丙方最迟应在收到甲乙两方提供的全部评估资料后【30】工作日完成委托的评估工作。

若因为不可抗力因素需延长或因其他因素需提前完成评估工作，甲乙丙三方需另行协商。

4 项目联系人

4.1. 本合同三方分别指定项目联系人如下：

（1）甲方联系人：李永强，电话：13641164090；

（2）乙方联系人：范静，电话：010-62690959；

（3）丙方联系人：___陈丹___，电话：___13661087890___。

4.2. 一方变更项目联系人的，应当及时通知另外两方。未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

4.3. 项目联系人的主要职责：

（1）牵头组织实施本方承担的工作；

（2）负责与另外两方的沟通协调、信息传递等工作。

5. 甲乙两方的义务

5.1 **甲乙两方**应积极配合丙方工作，为丙方开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助，应当根据资产评估业务需要，负责丙方与其他相关当事人之间的协调。

5.2 依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性。

5.3 **甲乙两方**或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料真实性、完整性、合法性进行确认（确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式）。

5.4 做好企业资产和财务清查、核实及调整工作，认真填写资产评估明细表和负债表（格式由乙方提供），并负责所填报明细表与实物和财务相符。对于数量较大的资产，应协助将其录入计算机数据库。

5.5 按照本约定书的约定向丙方支付评估费用。

5.6 **甲乙两方**和其他相关当事人应恰当使用资产评估报告，对评估报告定稿的成果文件享有约定范围内的使用权。**甲乙两方**工作正常使用情形外，未征得丙方的同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、

引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 丙方的义务

6.1 丙方应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算，并出具资产评估报告。

6.2 丙方应在甲乙两方配合下，依据甲方及相关当事人所提供的资产资料进行评估，在约定的时间内提供报告。

6.3 丙方对甲乙两方所提供的资料负有保密义务，应遵守职业道德，对在业务执行过程中所获悉甲乙两方的商业秘密尽保密之责，未经甲乙两方书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.4 未经甲乙两方的书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

7. 费用及支付方式

7.1 根据丙方收费标准和此次评估项目的工作量及复杂程度，经协商本项目评估服务费用含税总额为（大写）柒万陆仟元 人民币，（小写）76000 元人民币，费用由甲乙两方共同承担，各承担 50% 即叁万捌仟元 人民币。

7.2 评估费用的支付方式为：

丙方提交资产评估报告初稿（报告电子版）后【3】个工作日内，甲方向丙方支付评估费用总额的50%，计 叁万捌仟元人民币（小写 38000元 ）。剩余50%的评估费用，计 叁万捌仟元人民币（小写 38000元 ），资产评估报告在获得有权机构评估备案通过，丙方按本合同约定提交正式资产评估报告书（电子版和纸版）后【3】个工作日内由乙方一次付清。付款前，丙方应当提供等额有效增值税专用发票，否则甲乙两方有权拒绝付款且不承担逾期付款的违约责任。

甲方票据开具信息：

公司名称：北京金泰房地产开发有限责任公司

纳税人识别号： 911100006337135108

开户行及账户：工商银行北京青年湖支行 0200204309200001785

地址及电话：北京市门头沟区新桥南大街2,4号12幢2层 ，010-60821442

乙方票据开具信息：

公司名称：京能置业股份有限公司

纳税人识别号： 91110000214406620R

开户行及账户：中国建设银行北京朝内大街支行

地址及电话：北京市西城区复兴门南大街2号甲天银大厦A西八层，010-62690909

丙方开户银行：北京银行国兴家园支行

帐户名称：中资资产评估有限公司

帐　　号：01090947600120105044984

7.3 支付采用电汇方式或三方商定的其他方式。

7.4 除上述评估费外，丙方承担为开展本资产评估委托合同的服务所发生的飞机、火车等有关交通费用以及住宿餐饮等差旅费用；甲乙两方或被评估单位免费提供工作场所和设备、现场交通和通讯等条件。

8. 违约责任

8.1 甲乙两方违约而终止资产评估委托合同的情形：

（1）甲乙两方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的；

（2）甲乙两方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，丙方有权单方解除资产评估委托合同。

（3）甲乙两方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，丙方无法履行资产评估委托合同，丙方可以单方解除资产评估委托合同；

（4）甲乙两方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，丙方有权拒绝履行资产评估委托合同；

因上述 4 项原因终止资产评估委托合同，甲乙两方应按丙方完成项目工作量支付相应费用，具体处理情形如下：

（1）在丙方评估进场前甲方或乙方通知丙方评估工作不再进行，则甲乙两方不承担违约责任，丙方将预付款（如有）退还甲方。

（2）丙方已完成报告初稿（签字盖章报告电子版）阶段，需支付费用总额的 80%，甲乙两方各承担费用总额的 40%。

（3）丙方已提交签字盖章版评估报告（报告纸质版）阶段，需支付费用总额的 100%，甲乙两方各承担费用总额的 50%。

8.2 丙方违约而终止资产评估委托合同的情形：

（1）丙方未按照本合同约定的时间提交资产评估报告（包括初稿报告及盖章版正式报告）超过【10】日，甲方有权解除合同。

（2）丙方提供的资产评估报告不满足甲乙两方审核意见及符合质量要求，甲乙两方有权要求丙方返工，由此产生的费用由丙方承担，返工时间视为丙方工作进度延误，返工仍达不到合同要求的，甲乙两方有权单方解除本合同。

以上两种情形，甲乙两方有权解除合同，且不支付丙方任何费用，如因此造成甲乙两方实际损失，甲乙两方有权进一步的向丙方追偿。且丙方应当全部退还甲乙两方已支付的费用，并赔偿甲乙两方为丙方提供的交通、通讯、食宿费用。

8.3 甲乙丙三方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

8.4 丙方逾期提供资产评估报告的，每逾期一日按合同总价的【1%】向甲方支付违约金，但因甲乙两方提供资料不及时或配合评估工作不及时等原因除外。

9. 争议解决

甲乙丙三方因本委托合同或在履行本资产评估委托合同过程中如发生争议，由三方友好协商解决，协商不成，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

10. 通知

10.1 甲乙丙三方之间凡涉及权利、义务的事项应以书面形式或电子邮件通知。传真或电子邮件以发出当日视为送达；普通邮寄、挂号信发出 15 日后视为送达，快递发出 3 日后视为送达。

10.2　甲乙丙三方应按照本合同首页所载明的联系方式进行通知，任何一方的联系方式如有变更，应及时通知对方，如一方怠于通知，则相对方按照原联系方式发出通知后即视为已履行通知义务，由此产生的责任及不利后果由本方自行承担。

10.3　甲乙丙三方于本合同首页所指定的联系人有权代表各方进行接收、交换文件资料等联络工作。鉴于本合同项下委托事宜的特殊性，甲乙两方确认：丙方的工作成果文件、过程稿、定稿等可根据双方工作便利通过微信、QQ 聊天、电子邮件、传真或现场拷贝、数字光盘等方式提交，甲乙两方应及时予以确认，但甲乙两方怠于确认不妨碍丙方义务已履行。

11. 附则

11.1 本资产评估委托合同经三方法定代表人或授权代表签字或盖章，并加盖公章或合同专用章之日起生效，约定事项完成后失效。

11.2 如有未尽事宜，三方经协商后可签订补充约定，补充约定与本约定具有同等法律效力。

11.3 本约定书一式 陆 份，甲乙丙三方各执 贰 份。

（以下无正文）

（此页无正文，为签字盖章页）

甲方：北京金泰房地产开发有限责任公司

法定代表人或授权代表（签字）：

2021 年 2 月 1 日

乙方：京能置业股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

2021 年 2 月 1 日

丙方：中资资产评估有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

2021 年 2 月 1 日

本报告依据中国资产评估准则编制

京能置业股份有限公司拟受让北京金泰房地产开发有限责任公司持有的北京丽富房地产开发有限公司100%股权项目涉及的北京丽富房地产开发有限公司股东全部权益

资 产 评 估 明 细 表

中 资 评 报 字 [2021] 155 号

中资资产评估有限公司

二〇二一年四月二十七日

资产评估结果汇总表

表2

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	72,989.96	79,505.82	6,515.86	8.93
2	非流动资产	17,070.73	21,133.59	4,062.86	23.80
3	可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	债权投资	-	-	-	
6	委托贷款	-	-	-	
7	其他债权投资	-	-	-	
8	其他权益工具投资	-	-	-	
9	长期应收款	-	-	-	
10	长期股权投资	-	-	-	
11	内部投资	-	-	-	
12	投资性房地产	13,492.57	15,172.25	1,679.68	12.45
13	固定资产	953.05	3,328.05	2,375.00	249.20
14	其中：长输管线	-	-	-	
15	在建工程	-	-	-	
16	工程物资	-	-	-	
17	固定资产清理	-	-	-	
18	生产性生物资产	-	-	-	
19	油气资产	-	-	-	
20	无形资产	12.06	20.24	8.18	67.83
21	其中：土地使用权	-	-	-	
22	开发支出	-	-	-	
23	商誉	-	-	-	
24	使用权资产	-	-	-	
25	长期待摊费用	-	-	-	
26	递延所得税资产	2,613.05	2,613.05	-	-
27	其他非流动资产	-	-	-	
28	**资产总计**	**90,060.69**	**100,639.41**	**10,578.72**	**11.75**
29	流动负债	30,307.82	30,307.82	-	-
30	非流动负债	34,071.51	34,246.92	175.41	0.51
31	**负债总计**	**64,379.33**	**64,554.74**	**175.41**	**0.27**
32	**净资产（所有者权益）**	**25,681.36**	**36,084.67**	**10,403.31**	**40.51**

评估机构：中资资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**729,899,637.46**	**795,058,152.73**	65,158,515.27	**8.93**
2	货币资金	89,205,014.41	89,205,014.41	-	-
3	内部存款	-	-	-	
4	交易性金融资产	-	-	-	
5	衍生金融资产	-	-	-	
6	应收票据	-	-	-	
7	应收账款	54,899,972.10	54,899,972.10	-	-
8	预付款项	78,989.53	78,989.53	-	-
9	应收利息	-	-	-	
10	应收股利	-	-	-	
11	其他应收款	85,603,569.45	85,603,569.45	-	-
12	存货	481,984,807.17	547,143,322.44	65,158,515.27	**13.52**
13	合同资产	-	-	-	
14	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
15	持有待售资产	-	-	-	
16	其他流动资产	18,127,284.80	18,127,284.80	-	-
17	**二、非流动资产合计**	**170,707,331.15**	**211,335,905.52**	**40,628,574.37**	**23.80**
18	可供出售金融资产	-	-	-	
19	持有至到期投资	-	-	-	
20	债权投资	-	-	-	
21	委托贷款	-	-	-	
22	其他债权投资	-	-	-	
23	其他权益工具投资	-	-	-	
24	长期应收款	-	-	-	
25	长期股权投资	-	-	-	
26	内部投资	-	-	-	
27	投资性房地产	134,925,700.00	151,722,514.23	16,796,814.23	**12.45**
28	固定资产	9,530,511.34	33,280,472.00	23,749,960.66	**249.20**
29	在建工程	-	-	-	
30	工程物资	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
31	固定资产清理	-	-	-	
32	生产性生物资产	-	-	-	
33	油气资产	-	-	-	
34	无形资产	120,641.08	202,440.56	81,799.48	**67.80**
35	开发支出	-	-	-	
36	商誉	-	-	-	
37	使用权资产	-	-	-	
38	长期待摊费用	-	-	-	
39	递延所得税资产	26,130,478.73	26,130,478.73	-	-
40	其他非流动资产	-	-	-	
41	**三、资产总计**	**900,606,968.61**	**1,006,394,058.25**	**105,787,089.64**	**11.75**
42	**四、流动负债合计**	**303,078,197.78**	**303,078,197.78**	-	-
43	短期借款	-	-	-	
44	内部存入款	-	-	-	
45	交易性金融负债	-	-	-	
46	衍生金融负债	-	-	-	
47	应付票据	-	-	-	
48	应付账款	133,328,154.68	133,328,154.68	-	-
49	预收款项	57,014,667.98	57,014,667.98	-	-
50	应付职工薪酬	133,454.76	133,454.76	-	-
51	应交税费	104,798,766.58	104,798,766.58	-	-
52	应付利息	-	-	-	
53	应付股利	-	-	-	
54	合同负债	-	-	-	
55	其他应付款	7,803,153.78	7,803,153.78	-	-
56	持有待售负债	-	-	-	
57	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
58	其他流动负债	-	-	-	
59	**五、非流动负债合计**	**340,715,129.93**	**342,469,237.18**	**1,754,107.25**	**0.51**
60	长期借款	325,740,875.04	325,740,875.04	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
61	专项应付款	-	-	-	
62	递延收益	38,314.08	38,314.08	-	-
63	应付债券	-	-	-	
64	长期应付款	-	-	-	
65	租赁负债	-	-	-	
66	长期应付职工薪酬	-	-	-	
67	预计负债	-	-	-	
68	递延所得税负债	14,935,940.81	16,690,048.06	1,754,107.25	**11.74**
69	其他非流动负债	-	-	-	
70	**六、负债总计**	**643,793,327.71**	**645,547,434.96**	**1,754,107.25**	**0.27**
71	**七、净资产（所有者权益）**	**256,813,640.90**	**360,846,623.29**	**104,032,982.39**	**40.51**

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表：3

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	89,205,014.41	89,205,014.41	-	-
3-2	内部存款	-	-	-	
3-3	交易性金融资产	-	-	-	
3-4	衍生金融资产	-	-	-	
3-5	应收票据	-	-	-	
3-6	应收账款	54,899,972.10	54,899,972.10	-	-
3-7	预付账款	78,989.53	78,989.53	-	-
3-8	应收利息	-	-	-	
3-9	应收股利（应收利润）	-	-	-	
3-10	其他应收款	85,603,569.45	85,603,569.45	-	-
3-11	存货	481,984,807.17	547,143,322.44	65,158,515.27	13.52
3-12	合同资产	-	-	-	
3-13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-14	持有待售资产	-	-	-	
3-15	其他流动资产	18,127,284.80	18,127,284.80	-	-
3	流动资产合计	729,899,637.46	795,058,152.73	65,158,515.27	8.93

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-1

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1-1	现金	-	-	-	
3-1-2	银行存款	89,205,014.41	89,205,014.41	-	-
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	
3-1	货币资金合计	89,205,014.41	89,205,014.41	-	-

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-1-2

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	工商京奥嘉园支行	0200148519000004695	CNY	6,004,431.08	6,004,431.08	-	
2	中国工商银行陶然亭支行	0200049119200151930	CNY	752,648.20	752,648.20	-	
3	中国建设银行鼎昆一般户	11001079600053007133	CNY	3,393.17	3,393.17	-	
4	建设银行北京鼎昆支行	4532420129402011	CNY	74,602.52	74,602.52	-	
5	北京银行西单支行	01090371520120109026574	CNY	19,531.28	19,531.28	-	
6	广发银行北京安贞支行	137151520010000240	CNY	92,216.94	92,216.94	-	
7	广发银行北京安贞支行	9550880044016700177	CNY	82,154,010.07	82,154,010.07	-	
8	广发银行北京安贞支行	9550880044016700267	CNY	352.90	352.90	-	
9	大兴分公司广发银行安贞支行	137151520010000256	CNY	103,828.25	103,828.25	-	
合　　计				89,205,014.41	89,205,014.41	-	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

应收账款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-6

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	北京市朝阳区东坝乡人民政府	政府差价款	2019-12	1-2年	18,203,690.83	18,203,690.83	-	
2	北京市朝阳区东坝乡人民政府	机场二通道款项	2019-12	1-2年	36,378,921.43	36,378,921.43	-	
3	北京市朝阳区东坝乡人民政府	销售房款	2019-12	1-2年	317,359.84	317,359.84	-	
合　　计					54,899,972.10	54,899,972.10	-	
减：坏账准备								
减：评估风险损失						-		
净　　额					54,899,972.10	54,899,972.10	-	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

预付账款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-7

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国石化销售股份有限公司北京石油分公司	油卡充值	2019-10	1-2年	2,210.14	2,210.14		
2	广联达科技服务有限公司	服务费	2019-07	1-2年	76,779.39	76,779.39		
合　　计					78,989.53	78,989.53	-	
减：坏账准备								
减：评估风险损失						-		
净　　额					78,989.53	78,989.53		

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-10

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	北京金泰房地产开发有限责任公司	借款	2020-08-07	1年以内	78,000,000.00	78,000,000.00	-	
2	北京金泰房地产开发有限责任公司	代垫社保	2020-10-19	1年以内	7,601,569.45	7,601,569.45	-	
3	北京浩正扬威商贸有限公司	水桶押金	2020-09-10	1年以内	2,000.00	2,000.00	-	
合　　计					85,603,569.45	85,603,569.45	-	
减：坏账准备						-		
减：评估风险损失						-		
净　　额					85,603,569.45	85,603,569.45	-	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

存货评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-11

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-11-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-11-2	原材料	-	-	-	
3-11-3	在库周转材料	-	-	-	
3-11-4	委托加工物资	-	-	-	
3-11-5	产成品（开发商品）	36,566,524.59	41,772,922.44	5,206,397.85	14.24
3-11-6	在产品（开发成本）	445,418,282.58	505,370,400.00	59,952,117.42	13.46
3-11-7	发出商品	-	-	-	
3-11-8	在用周转材料	-	-	-	
3-11	存货合计	481,984,807.17	547,143,322.44	65,158,515.27	13.52
3-11	减：存货跌价准备	-	-	-	
3-11	存货净额	481,984,807.17	547,143,322.44	65,158,515.27	13.52

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

存货—产成品（开发商品）评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-11-5

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	坐落位置	楼号	单元号	房间号	建筑面积m^2	待售部分预计出售时间	待售部分预计出售均价(元/m^2)	账面价值		评估价值	增值率%	备注
									单价	金额			
1	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	13	1	301	91.37		8,348.99	6,445.74	588,947.26	685,450.43	16.39	
2	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	13	1	304	91.87		8,348.99	6,445.74	592,170.13	689,201.39	16.39	
3	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	13	2	204	91.37		8,348.99	6,445.74	588,947.26	685,450.43	16.39	
4	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	13	2	2104	91.37		8,348.99	6,445.74	588,947.26	685,450.43	16.39	
5	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	13	3	301	91.87		8,348.99	6,445.74	592,170.13	689,201.39	16.39	
6	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	13	1	201	91.37		8,348.99	6,445.74	588,947.26	685,450.43	16.39	
7	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	13	1	204	91.87		8,348.99	6,445.74	592,170.13	689,201.39	16.39	
8	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	17	1	101	74.47		8,348.99	6,445.74	480,014.26	558,667.98	16.39	
9	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	17	1	104	90.54		8,348.99	6,445.74	583,597.30	679,223.84	16.39	
10	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	17	2	101	73.97		8,348.99	6,445.74	476,791.39	554,917.02	16.39	
11	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	17	2	104	90.64		8,348.99	6,445.74	584,241.87	679,974.03	16.39	
12	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	17	2	204	90.64		8,348.99	6,445.74	584,241.87	679,974.03	16.39	
13	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	17	2	2104	90.64		8,348.99	6,445.74	584,241.87	679,974.03	16.39	
14	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	17	3	2104	91.04		8,348.99	6,042.17	550,079.45	682,974.80	24.16	
15	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	19	2	201	78.28		8,348.99	6,445.74	504,572.53	587,250.30	16.39	
16	金泰丽富嘉园1-3期住宅	东坝中路	19	3	104	78.28		8,348.99	6,445.74	504,572.53	587,250.30	16.39	
17	金泰商城103号	东坝中路				950.99		22,500.00	9,540.33	9,072,762.29	13,317,340.62	46.78	
18	地下库房	东坝中路				2553.48			7,248.58	18,509,109.80	17,955,969.60	-2.99	
19	审计调整												
合　　计										36,566,524.59	41,772,922.44	14.24	
减：存货跌价准备													
小　　计										36,566,524.59	41,772,922.44	14.24	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

存货—在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-11-6

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	坐落位置	规划建筑面积m^2	预售面积m^2	完工百分比	付款百分比	预计预售日期	预计预售均价	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	四期	朝阳区东坝中路	156,698.00	122,431.43	70%		2022年		445,418,282.58	505,370,400.00	13.46	
合　　计									445,418,282.58	505,370,400.00	13.46	
减：存货跌价准备												
小　　计									445,418,282.58	505,370,400.00	13.46	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：3-15

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	北京市朝阳区税务局	2020-10	待抵扣进项税	17,743,201.87	17,743,201.87	-	
2	北京市朝阳区税务局	2016-12	营业税	360,096.19	360,096.19	-	
3	北京市朝阳区税务局	2016-12	城市维护建设费	13,992.25	13,992.25	-	
4	北京市朝阳区税务局	2016-12	教育费附加	5,996.71	5,996.71	-	
5	北京市朝阳区税务局	2016-12	地方教育费附加	3,997.78	3,997.78	-	
合　　计				18,127,284.80	18,127,284.80	-	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表：4

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	债权投资	-	-	-	
4-4	委托贷款	-	-	-	
4-5	其他债权投资	-	-	-	
4-6	其他权益工具投资	-	-	-	
4-7	长期应收款	-	-	-	
4-8	长期股权投资	-	-	-	
4-9	内部投资	-	-	-	
4-10	投资性房地产	134,925,700.00	151,722,514.23	16,796,814.23	12.45
4-11	固定资产	9,530,511.34	33,280,472.00	23,749,960.66	249.20
4-12	在建工程	-	-	-	
4-13	工程物资	-	-	-	
4-14	固定资产清理	-	-	-	
4-15	生产性生物资产	-	-	-	
4-16	油气资产	-	-	-	
4-17	无形资产	120,641.08	202,440.56	81,799.48	67.80
4-18	开发支出	-	-	-	
4-19	商誉	-	-	-	
4-20	使用权资产	-	-	-	
4-21	长期待摊费用	-	-	-	
4-22	递延所得税资产	26,130,478.73	26,130,478.73	-	-
4-23	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	170,707,331.15	211,335,905.52	40,628,574.37	23.80

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：

填表日期：2020年11月10日

投资性房地产——房屋评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	资产编号	权证编号（按照房产证填写完整）	房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m^2)	原始入帐价值（转入日公允价值）	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	无	无	金泰商城	钢混	2015-09-09	m^2	11,214.49	7,576.12	132,727,500.00	134,925,700.00	151,722,514.23	16,796,814.23	12.45	
合　　计										134,925,700.00	151,722,514.23	16,796,814.23	12.45	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：

填表日期：2020年11月10日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-11

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	11,788,839.42	9,503,278.19	32,626,900.00	32,626,900.00	20,838,060.58	23,123,621.81	176.76	243.32
4-11-1	固定资产-房屋建筑物	11,788,839.42	9,503,278.19	32,626,900.00	32,626,900.00	20,838,060.58	23,123,621.81	176.76	243.32
4-11-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-11-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
4-11-4	固定资产-长输管道	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	1,925,368.98	27,233.15	1,025,364.00	653,572.00	-900,004.98	626,338.85	-46.74	2,299.91
4-11-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-11-6	固定资产-车辆	1,275,797.41	15,265.97	441,620.00	421,784.00	-834,177.41	406,518.03	-65.38	2,662.90
4-11-7	固定资产-电子设备	649,571.57	11,967.18	583,744.00	231,788.00	-65,827.57	219,820.82	-10.13	1,836.86
4-11-8	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	13,714,208.40	9,530,511.34	33,652,264.00	33,280,472.00	19,938,055.60	23,749,960.66	145.38	249.20
	减：固定资产减值准备		-				-		
	固定资产	13,714,208.40	9,530,511.34	33,652,264.00	33,280,472.00	19,938,055.60	23,749,960.66	145.38	249.20

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩 陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-11-1

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	资产编号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m^2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m^2)	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	01010101	京（2016）朝阳区不动产权第0015236号	北京丽富房地产开发有限公司	28号院4号楼办公区	钢混	2012-12-26	m^2	1,838.22	6,413.18	11,788,839.42	9,503,278.19	32,626,900.00		32,626,900.00	243.32	17,749.18	
合　计										11,788,839.42	9,503,278.19	32,626,900.00		32,626,900.00	243.32		
减：资产减值准备																	
合　计										11,788,839.42	9,503,278.19	32,626,900.00		32,626,900.00	243.32		

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-11-6

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	资产编号	车辆牌号	证载权利人（行驶证载全称）	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	01040201010303000003	京N0LF08	北京丽富房地产开发有限公司	东风雪铁龙DC723DT	神龙汽车有限公司	辆	1	2010-06-23	2010-06-23	193,866.00	253,884.41	2,538.84	51,000.00		51,000.00	1,908.79	
2	01040201010303000004	京N5LF39	北京丽富房地产开发有限公司	丰田牌GTM6481AS	广汽丰田汽车有限公司	辆	1	2012-07-25	2012-07-25	142,616.00	308,374.00	3,083.74	133,900.00		133,900.00	4,242.13	
3	01040201010303000005	京NLF705	北京丽富房地产开发有限公司	东风标致牌DC7232DTAA	神龙汽车有限公司	辆	1	2012-08-01	2012-08-01	122,350.00	212,513.00	2,125.13	63,200.00		63,200.00	2,873.94	
4	01040201010303000006	京N9LF07	北京丽富房地产开发有限公司	东风标志牌DC7232DTAA	神龙汽车有限公司	辆	1	2012-08-01	2012-08-01	108,962.00	212,513.00	2,125.13	64,100.00		64,100.00	2,916.29	
5	01040201010303000007	京NLF670	北京丽富房地产开发有限公司	东风标志牌DC7232DTAA	神龙汽车有限公司	辆	1	2012-08-01	2012-08-01	120,023.00	212,513.00	2,125.13	63,300.00		63,300.00	2,878.64	
6	01040201010303000008			观光车（电瓶车）	北京华瑞驰达电动车有限公司	辆	2	2015-12-14	2015-12-14		76,000.00	3,268.00	66,120.00	70	46,284.00	1,316.28	
合　计											1,275,797.41	15,265.97	441,620.00		421,784.00	2,662.90	
减：资产减值准备																	
净　额											1,275,797.41	15,265.97	441,620.00		421,784.00	2,662.90	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-11-7

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	010402010104010100001	笔记本电脑	联想	联想	台	1	2016-12-23	2016-12-23	4,957.26	49.57	4,160.00	23	957.00	1,830.60	
2	010402010104010100005	联想笔记本电脑	联想V460A-ITH	联想	台	1	2010-11-17	2010-11-17	5,670.00	56.70	150.00		150.00	164.55	
3	010402010104010100006	联想电脑V460A	联想V460A	联想	台	1	2011-03-21	2011-03-21	5,720.00	57.20	150.00		150.00	162.24	
4	010402010104010100007	电脑	戴尔Vostro	联想	台	1	2012-02-21	2012-02-21	4,650.00	46.50	150.00		150.00	222.58	
5	010402010104010100008	电脑	联想V470C	联想	台	1	2012-02-21	2012-02-21	5,840.00	58.40	150.00		150.00	156.85	
6	010402010104010100009	电脑	戴尔Vostro成就260	联想	台	1	2012-03-05	2012-03-05	4,650.00	46.50	150.00		150.00	222.58	
7	010402010104010100010	电脑	戴尔Vostro成就260	联想	台	1	2012-05-21	2012-05-21	4,650.00	46.50	150.00		150.00	222.58	
8	010402010104010100011	电脑	戴尔Vostro成就260	联想	台	1	2012-06-19	2012-06-19	3,700.00	37.00	150.00		150.00	305.41	
9	010402010104010100012	电脑	戴尔260	联想	台	1	2013-01-23	2013-01-23	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
10	010402010104010100013	THINKPAD笔记本电脑	THINKPAD	联想	台	1	2014-12-23	2014-12-23	6,000.00	60.00	150.00		150.00	150.00	
11	010402010104010100014	联想笔记本电脑	联想THINKPAD S5	联想	台	1	2017-07-11	2017-07-11	4,529.91	-	3,810.00	34	1,295.00		
12	010402010104010100016	台式电脑	dell220s	戴尔	台	1	2009-09-03	2009-09-03	4,500.00	45.00	150.00		150.00	233.33	
13	010402010104010100017	联想笔记本电脑	联想V560A-ITH	联想	台	1	2010-11-17	2010-11-17	6,510.00	65.10	150.00		150.00	130.41	
14	010402010104010100018	电脑	戴尔Vostro成就260	戴尔	台	1	2012-06-19	2012-06-19	4,650.00	46.50	150.00		150.00	222.58	
15	010402010104010100019	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-08-01	2013-08-01	3,600.00	36.00	150.00		150.00	316.67	
16	010402010104010100020	笔记本电脑	联想	联想	台	1	2013-12-16	2013-12-16	4,300.00	43.00	150.00		150.00	248.84	
17	010402010104010100021	戴尔计算机	戴尔	戴尔	台	1	2009-03-01	2009-03-01	5,850.00	58.50	150.00		150.00	156.41	
18	010402010104010100029	联想笔记本电脑	联想V560A-ITH	联想	台	1	2010-11-17	2010-11-17	6,510.00	65.10	150.00		150.00	130.41	
19	010402010104010100030	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-01-05	2013-01-05	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
20	010402010104010100031	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-04-22	2013-04-22	3,300.00	33.00	150.00		150.00	354.55	
21	010402010104010100032	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-04-22	2013-04-22	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
22	010402010104010100033	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-04-22	2013-04-22	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
23	010402010104010100034	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-04-22	2013-04-22	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
24	010402010104010100035	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-08-01	2013-08-01	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
25	010402010104010100036	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-08-01	2013-08-01	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
26	010402010104010100037	电脑主机	戴尔260	戴尔	台	1	2013-12-16	2013-12-16	3,600.00	36.00	150.00		150.00	316.67	
27	010402010104010100038	电脑主机	戴尔260	戴尔	台	1	2014-05-22	2014-05-22	3,600.00	36.00	150.00		150.00	316.67	
28	010402010104010100039	DELL台式电脑	DELL	戴尔	台	1	2014-12-23	2014-12-23	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
29	010402010104010100040	THINKPAD笔记本电脑	联想THINKPAD S5	联想	台	1	2017-04-24	2017-04-24	4,547.01	-	3,820.00	30	1,146.00		
30	010402010104010100041	联想电脑	联想THINKPAD S5	联想	台	1	2017-06-16	2017-06-16	5,128.21	51.28	4,310.00	32	1,379.00	2,589.16	
31	010402010104010100045	DELL台式机	v200	戴尔	台	1	2007-08-01	2007-08-01	3,998.63	159.95	150.00		150.00	-6.22	
32	010402010104010100047	dell笔记本电脑	640m	戴尔	台	1	2007-08-01	2007-08-01	6,803.00	272.12	150.00		150.00	-44.88	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-11-7

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
33	010402010104010100050	显示器	飞利普	飞利浦	台	1	2007-08-01	2007-08-01	1,599.00	63.96	100.00		100.00	56.35	
34	010402010104010100051	DELL笔记本电脑	640m	戴尔	台	1	2007-06-01	2007-06-01	6,901.83	276.07	150.00		150.00	-45.67	
35	010402010104010100055	DELL台式机	C521	戴尔	台	1	2007-10-01	2007-10-01	4,608.90	184.36	150.00		150.00	-18.64	
36	010402010104010100056	预算软件	广联达	广联达	套	1	2007-10-12	2007-10-12	46,300.00	1,852.00	2,362.00		2,362.00	27.54	
37	010402010104010100058	联想笔记本电脑	V560A-ITH	联想	台	1	2010-11-17	2010-11-17	6,510.00	65.10	150.00		150.00	130.41	
38	010402010104010100060	电脑	联想V470A	电脑	台	1	2012-05-11	2012-05-11	5,840.00	58.40	150.00		150.00	156.85	
39	010402010104010100063	台式电脑	dell220s	戴尔	台	1	2009-08-01	2009-08-01	4,599.00	45.99	150.00		150.00	226.16	
40	010402010104010100066	联想笔记本电脑	V560A-ITH	联想	台	1	2010-11-17	2010-11-17	6,510.00	65.10	150.00		150.00	130.41	
41	010402010104010100067	戴尔台式电脑	戴尔430	戴尔	台	1	2010-12-06	2010-12-06	4,850.00	48.50	150.00		150.00	209.28	
42	010402010104010100068	戴尔台式电脑	戴尔台式430	戴尔	台	1	2010-12-06	2010-12-06	4,850.00	48.50	150.00		150.00	209.28	
43	010402010104010100069	笔记本电脑	Lenovo G490	联想	台	1	2013-12-16	2013-12-16	4,300.00	43.00	150.00		150.00	248.84	
44	010402010104010100070	THINKPAD笔记本电脑	THINKPAD	联想	台	1	2014-12-23	2014-12-23	6,000.00	60.00	150.00		150.00	150.00	
45	010402010104010100076	台式电脑	HP1505	惠普	台	1	2010-06-01	2010-06-01	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
46	010402010104010100077	戴尔台式电脑	dellE7500	戴尔	台	1	2010-12-06	2010-12-06	4,850.00	48.50	150.00		150.00	209.28	
47	010402010104010100078	电脑	戴尔台式430	戴尔	台	1	2012-05-21	2012-05-21	4,650.00	46.50	150.00		150.00	222.58	
48	010402010104010100079	电脑	戴尔Vostro成就260	戴尔	台	1	2012-11-22	2012-11-22	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
49	010402010104010100080	电脑	戴尔V260R586	戴尔	台	1	2012-11-22	2012-11-22	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
50	010402010104010100081	电脑	戴尔V260R586	戴尔	台	1	2013-04-22	2013-04-22	3,300.00	33.00	150.00		150.00	354.55	
51	010402010104010100082	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2013-12-16	2013-12-16	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
52	010402010104010100083	笔记本电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2014-05-22	2014-05-22	5,600.00	56.00	150.00		150.00	167.86	
53	010402010104010100084	电脑	戴尔	戴尔	台	1	2012-05-21	2012-05-21	4,650.00	46.50	150.00		150.00	222.58	
54	010402010104010100085	电脑	戴尔V260	戴尔	台	1	2012-06-19	2012-06-19	4,650.00	46.50	150.00		150.00	222.58	
55	010402010104010100086	电脑	戴尔V260	戴尔	台	1	2012-06-20	2012-06-20	5,840.00	58.40	150.00		150.00	156.85	
56	010402010104010100087	电脑	联想V470	联系	台	1	2012-11-21	2012-11-21	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
57	010402010104010100088	电脑	戴尔V390	戴尔	台	1	2012-06-20	2012-06-20	5,840.00	58.40	150.00		150.00	156.85	
58	010402010104010100089	电脑	联想V470	联想	台	1	2012-11-22	2012-11-22	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
59	010402010104010100090	电脑	戴尔V260R586	戴尔	台	1	2013-04-22	2013-04-22	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
60	010402010104010100091	电脑	戴尔260	戴尔	台	1	2012-06-20	2012-06-20	5,840.00	58.40	150.00		150.00	156.85	
61	010402010104010100092	电脑	联想V470	联想	台	1	2012-11-21	2012-11-21	4,400.00	44.00	150.00		150.00	240.91	
62	010402010104010100093	电脑	戴尔V260R586	联想	台	1	2013-04-22	2013-04-22	3,300.00	33.00	150.00		150.00	354.55	
63	010402010104010100094	THINKPAD笔记本电脑	联想THINKPAD S5	戴尔	台	1	2017-08-22	2017-08-22	5,085.47	50.85	4,270.00	36	1,537.00	2,922.62	
64	010402010104010100095	THINKPAD笔记本电脑	联想THINKPAD S5	联想	台	1	2017-08-10	2017-08-10	5,085.47	50.85	4,270.00	35	1,495.00	2,840.02	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-11-7

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
65	010402010104010100096	台式电脑	联想扬天T4900D	联想	台	1	2018-04-20	2018-04-20	4,854.70	-	4,270.00	49	2,092.00		
66	010402010104010100097	戴尔电脑7050	戴尔电脑7050	联想	台	1	2018-11-20	2018-11-20	4,956.90	-	4,560.00	61	2,782.00		
67	010402010104010100098	戴尔电脑7050	戴尔电脑7050	戴尔	台	1	2018-11-20	2018-11-20	4,956.90	-	4,560.00	61	2,782.00		
68	010402010104010100099	DELL灵越3670（九代i5-9400）	DELL灵越3670（九代i5-9400）	戴尔	台	1	2019-07-22	2019-07-22	4,070.79	-	3,750.00	74	2,775.00		
69	010402010104010100100	DELL灵越3670（九代i5-9400）	DELL灵越3670（九代i5-9400）	戴尔	台	1	2019-07-22	2019-07-22	4,070.80	-	3,750.00	74	2,775.00		
70	010402010104010100101	DELL灵越3670（九代i5-9400）	DELL灵越3670（九代i5-9400）	戴尔	台	1	2019-07-19	2019-07-19	4,070.80	-	3,750.00	74	2,775.00		
71	010402010104010100102	Dell灵越3670电脑	Dell灵越3670电脑	戴尔	台	1	2019-12-25	2019-12-25	3,973.45	-	3,810.00	83	3,162.00		
72	010402010104010100103	Dell灵越3670电脑	Dell灵越3670电脑	戴尔	台	1	2019-12-25	2019-12-25	3,973.45	-	3,810.00	83	3,162.00		
73	010402010104010100104	Dell灵越3670电脑	Dell灵越3670电脑	戴尔	台	1	2019-12-25	2019-12-25	3,973.45	39.73	3,810.00	83	3,162.00	7,858.72	
74	010402010104010100105	Dellc成就3671	Dellc成就3671	戴尔	台	1	2020-05-22	2020-05-22	4,281.42	-	4,110.00	91	3,740.00		
75	010402010104010100106	Dell成就3671	Dell成就3671	戴尔	台	1	2020-06-12	2020-06-12	4,281.42	-	4,110.00	92	3,781.00		
76	010402010104010100071	激光打印机	戴尔成就Vostro 3668-R2928B	戴尔	台	1	2010-07-25	2010-07-25	1,850.00	18.50	1,480.00	15	222.00	1,100.00	
77	010402010104010200001	HP打印机	HP1136	惠普	台	1	2011-03-21	2011-03-21	1,660.00	16.60	1,330.00	15	200.00	1,104.82	
78	010402010104010200003	税控器打印机	POS-FM		台	1	2010-12-17	2010-12-17	4,592.50	45.93	3,670.00	15	551.00	1,099.65	
79	010402010104010200004	税控器打印机	POS-FM		台	1	2010-12-17	2010-12-17	4,592.50	45.93	3,670.00	15	551.00	1,099.65	
80	010402010104010200005	HP打印机	5200LX	惠普	台	1	2011-08-17	2011-08-17	6,100.00	61.00	4,880.00	15	732.00	1,100.00	
81	010402010104010200006	税控打印机	EPSON LQ-735K	爱普生	台	1	2013-11-22	2013-11-22	2,500.00	25.00	2,000.00	15	300.00	1,100.00	
82	010402010104010200008	打印机	1020Plus		台	1	2007-07-01	2007-07-01	1,300.00	52.00	1,040.00	15	156.00	200.00	
83	010402010104010200009	打印机	iX4000		台	1	2007-07-01	2007-07-01	2,350.00	94.00	1,880.00	15	282.00	200.00	
84	010402010104010200010	打印机	1020Plus		台	1	2007-07-01	2007-07-01	1,300.00	52.00	1,040.00	15	156.00	200.00	
85	010402010104010200011	打印机			台	1	2014-05-22	2014-05-22	1,600.00	16.00	1,280.00	15	192.00	1,100.00	
86	010402010104010200012	激光打印机	惠普1505	惠普	台	1	2010-07-25	2010-07-25	1,850.00	18.50	1,480.00	15	222.00	1,100.00	
87	010402010104010200013	惠普1505	HP1020	惠普	台	1	2010-11-17	2010-11-17	1,300.00	13.00	1,040.00	15	156.00	1,100.00	
88	010402010104010200014	一体机	惠普7500A	惠普	台	1	2012-11-21	2012-11-21	2,500.00	25.00	2,000.00	15	300.00	1,100.00	
89	010402010104010200015	彩色喷墨打印机	惠普 6000	惠普	台	1	2012-11-22	2012-11-22	850.00	8.50	680.00	15	102.00	1,100.00	
90	010402010104010200016	一体机	惠普7500A	惠普	台	1	2012-06-11	2012-06-11	2,700.00	27.00	2,160.00	15	324.00	1,100.00	
91	010402010104010200017	A3激光打印机	佳能LBP3500	佳能	台	1	2012-11-21	2012-11-21	4,800.00	48.00	3,840.00	15	576.00	1,100.00	
92	010402010104010200018	彩色喷墨打印机	惠普 6000	惠普	台	1	2012-11-21	2012-11-21	850.00	8.50	680.00	15	102.00	1,100.00	
93	010402010104010200019	A4激光打印机	兄弟HL-2140		台	1	2012-11-21	2012-11-21	800.00	8.00	640.00	15	96.00	1,100.00	
94	010402010104010200020	惠普M128fn打印机	惠普M128fn	惠普	台	1	2018-12-14	2018-12-14	1,724.14	-	1,590.00	62	986.00		
95	010402010104010200021	惠普M227fdw	惠普M227fdw	惠普	台	1	2019-02-01	2019-02-01	2,413.79	-	2,220.00	65	1,443.00		
96	010402010104010200022	惠普7110	惠普7110	惠普	台	1	2019-02-01	2019-02-01	1,379.31	-	1,270.00	65	826.00		

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-11-7

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
97	010402010104010200023	佳能G3810打印机	佳能G3810打印机	惠普	台	1	2019-06-24	2019-06-24	1,238.94	-	1,140.00	73	832.00		
98	010402010104010300001	输稿器	东芝	东芝	台	1	2009-04-01	2009-04-01	3,700.00	37.00	2,960.00	15	444.00	1,100.00	
99	010402010104010300002	多功能一体机	东芝200S	东芝	台	1	2009-06-01	2009-06-01	2,350.00	23.50	1,880.00	15	282.00	1,100.00	
100	010402010104010300003	松下KX-MB788CN	KX-MB788CN	松下	台	1	2011-07-12	2011-07-12	3,580.00	35.80	2,860.00	15	429.00	1,098.32	
101	010402010104010300005	扫描仪	V10		台	1	2007-07-01	2007-07-01	1,150.00	46.00	920.00	15	138.00	200.00	
102	010402010104010300006	复印机	e-167		台	1	2007-08-01	2007-08-01	7,450.00	298.00	5,960.00	15	894.00	200.00	
103	010402010104010300008	复印机	佳能IR2422D	佳能	台	1	2012-09-01	2012-09-01	12,300.00	123.00	9,840.00	15	1,476.00	1,100.00	
104	010402010104010300009	复印机	夏普2008D复合机	夏普	台	1	2012-11-21	2012-11-21	9,400.00	94.00	7,520.00	15	1,128.00	1,100.00	
105	010402010104010400002	佳能相机	550D	佳能	台	1	2010-12-24	2010-12-24	9,772.00	97.72	7,820.00	15	1,173.00	1,100.37	
106	010402010104010400003	佳能相机	佳能IXUS105	佳能	台	1	2011-10-10	2011-10-10	1,270.00	12.70	1,020.00	15	153.00	1,104.72	
107	010402010104010500002	投影仪	PJ506D		台	1	2007-07-01	2007-07-01	7,200.00	288.00	5,760.00	15	864.00	200.00	
108	010402010104010600001	电视机	索尼KLV-40BX420	索尼	台	1	2012-04-20	2012-04-20	3,265.00	32.65	2,610.00	15	392.00	1,100.61	
109	010402010104010700001	海尔电冰箱	海尔	海尔	台	1	2010-08-09	2010-08-09	1,299.00	12.99	1,040.00	15	156.00	1,100.92	
110	010402010104011100001	税控器	APB-2000			1	2013-11-22	2013-11-22	3,300.00	33.00	2,640.00	15	396.00	1,100.00	
111	010402010104019900001	史密斯电热水器	CEWH-100P6	史密斯	台	1	2012-02-17	2012-02-17	3,096.00	30.96	2,480.00	15	372.00	1,101.55	
112	010402010104019900002	扫描仪	U315		台	1	2016-06-22	2016-06-22	6,282.05	62.82	5,030.00	19	956.00	1,421.81	
113	010402010104020100004	华为路由器AR1220E-S	华为路由器AR1220E-S	华为	台	1	2019-07-22	2019-07-22	3,716.81	-	3,420.00	74	2,531.00		
114	010402010104020100005	华为USG6306交流主机	华为USG6306交流主机	华为	台	1	2019-07-22	2019-07-22	5,575.22	3,275.42	5,130.00	74	3,796.00	15.89	
115	010402010104020200002	电话交换机	国威时代WS848		台	1	2017-11-09	2017-11-09	2,933.33	-	2,580.00	70	1,806.00		
116	010402010104029900001	视频会议系统	宝利通Group 310		套	1	2017-12-11	2017-12-11	95,128.21	951.28	83,710.00	42	35,158.00	3,595.86	
117	010402010104030011	松下柜式空调	JA18FB1	松下	台	1	2009-06-01	2009-06-01	5,775.00	57.75	4,620.00	15	693.00	1,100.00	
118	010402010104030026	大金空清	大金		台	1	2012-07-09	2012-07-09	4,000.00	40.00	3,200.00	15	480.00	1,100.00	
119	010402010104030027	大金空清	大金		台	1	2012-07-09	2012-07-09	4,000.00	40.00	3,200.00	15	480.00	1,100.00	
120	010402010199010001	保险柜	铁柜大王		台	1	2008-08-01	2008-08-01	1,090.00	43.60	870.00	15	131.00	200.46	
121	010402010199010003	保险柜	电子锁保险柜		台	1	2008-04-01	2008-04-01	1,500.00	60.00	1,200.00	15	180.00	200.00	
122	010402010199010005	底图柜	花都		套	1	2008-06-01	2008-06-01	3,500.00	140.00	2,800.00	15	420.00	200.00	
合　计									649,571.57	11,967.18	291,872.00		115,894.00	868.43	
减：资产减值准备															
净　额									649,571.57	11,967.18	583,744.00		231,788.00	1,836.86	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-17

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-17-1	无形资产-土地使用权	-	-	-	
4-17-2	无形资产-海域使用权	-	-	-	
4-17-3	无形资产-其他无形资产	120,641.08	202,440.56	81,799.48	67.80
	无形资产合计	120,641.08	202,440.56	81,799.48	67.80
	减：无形资产减值准备				
4	总计	120,641.08	202,440.56	81,799.48	67.80

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：　陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-17-3

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	win 10 中文专业版	2019-12	128,661.60	68,784.63	128,661.60	59,876.97	87.05	
2	office 2019中文标准版	2019-12	44,483.46	23,781.60	44,483.46	20,701.86	87.05	
3	中望建筑CAD设计软件V2020（网络版）	2020-09	14,630.89	14,021.27	14,630.89	609.62	4.35	
4	Project2019　标准版	2020-09	10,838.10	10,386.51	10,838.10	451.59	4.35	
5	Photoshop　for　teams1年期	2020-09	3,826.51	3,667.07	3,826.51	159.44	4.35	
合　　计			202,440.56	120,641.08	202,440.56	81,799.48	67.80	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：4-22

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	账面价值	评估价值	备注
1	预提土地增值税	2019-12	25,988,719.80	25,988,719.80	
2	预收房款	2019-12	141,758.93	141,758.93	
合　　计			26,130,478.73	26,130,478.73	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：

填表日期：2020年11月10日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表：5

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	内部存入款	-	-	-	
5-3	交易性金融负债	-	-	-	
5-4	衍生金融负债	-	-	-	
5-5	应付票据	-	-	-	
5-6	应付账款	133,328,154.68	133,328,154.68	-	-
5-7	预收款项	57,014,667.98	57,014,667.98	-	-
5-8	应付职工薪酬	133,454.76	133,454.76	-	-
5-9	应交税费	104,798,766.58	104,798,766.58	-	-
5-10	应付利息	-	-	-	
5-11	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-12	合同负债	-	-	-	
5-13	其他应付款	7,803,153.78	7,803,153.78	-	-
5-14	持有待售负债	-	-	-	
5-15	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-16	其他流动负债	-	-	-	
5	流动负债合计	303,078,197.78	303,078,197.78	-	-

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：5-6

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	华优建筑设计院	2010-09-24	应付工程款	140,000.00	140,000.00	
2	北京国风建业门窗制造有限公司	2012-05-02	应付工程款	9,830.01	9,830.01	
3	北京华茂苇商贸中心	2009-01-01	应付工程款	400.00	400.00	
4	北京万博装饰工程有限公司	2010-08-06	应付工程款	1,811.15	1,811.15	
5	深圳市中意厨房设备有限公司北京分公司	2010-09-16	应付工程款	600.00	600.00	
6	北京中嘉工程造价咨询有限公司	2011-01-13	应付工程款	0.40	0.40	
7	（丽富地产）预提成本	2015-12-30	应付工程款	60,492,201.46	60,492,201.46	
8	中国新兴保信建设总公司	2016-06-23	应付工程款	0.05	0.05	
9	北京首佳诚商贸有限责任公司	2014-06-13	应付工程款	1,000.00	1,000.00	
10	盼盼安居门业有限责任公司	2013-08-13	应付工程款	18,106.99	18,106.99	
11	万嘉集团有限公司	2012-02-01	应付工程款	14,368.97	14,368.97	
12	北京京能建设集团有限公司	2016-06-23	应付工程款	81,291.47	81,291.47	
13	北京安迪盛安全系统自动化有限公司	2013-12-04	应付工程款	1.00	1.00	
14	北京建工新燕幕墙装饰工程有限公司	2013-12-20	应付工程款	1.86	1.86	
15	北京中电兴发科技有限公司	2014-12-15	应付工程款	1.25	1.25	
16	北京市市政四建设工程有限责任公司	2014-02-07	应付工程款	0.10	0.10	
17	中国新兴保信建设总公司	2016-06-22	应付工程款	4,346,155.34	4,346,155.34	
18	北京德华中大空调设备有限公司	2013-11-19	应付工程款	1.27	1.27	
19	廊坊中油华宇石化工程有限公司北京二分公司	2014-07-15	应付工程款	1.31	1.31	
20	（丽富大兴分公司）预提成本	2015-12-23	应付工程款	668,246.62	668,246.62	
21	4期预提成本		应付工程款	67,554,135.43	67,554,135.43	
合　　计				133,328,154.68	133,328,154.68	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

预收账款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：5-7

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	北京市朝阳区东坝乡人民政府	2016-05-20	房款	134,591.59	134,591.59	
2	北京正元宜嘉商业管理有限公司	2018-05-21	房款及租金	30,746,653.77	30,746,653.77	
3	(富丽)姜辉17#楼商业	2012-06-04	房款	7,000,000.00	7,000,000.00	
4	北京丰科创投科技有限公司	2018-07-03	租金	50,057.14	50,057.14	
5	北京中恒国瑞科技发展有限公司	2018-12-07	租金	51,447.62	51,447.62	
6	北京山姆速源洗衣科技有限公司	2017-10-20	租金	6,431.25	6,431.25	
7	中国联合网络通信有限公司北京市分公司	2019-12-10	租金	19,942.91	19,942.91	
8	北京日升天信科技股份有限公司	2019-12-10	租金	12,514.28	12,514.28	
9	北京市朝阳区东坝第二社区卫生服务中心	2020-06-12	租金	8,822.07	8,822.07	
10	北京寰信通信技术有限公司	2020-08-21	租金	7,279.00	7,279.00	
11	北京市朝阳区东坝乡人民政府	2016-05-20	地下库房预收款	18,976,928.35	18,976,928.35	
合　　计				57,014,667.98	57,014,667.98	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：5-8

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴				
2	职工福利费				
3	医疗保险费	2011-12	125,344.76	125,344.76	
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费	2020-10	8,110.00	8,110.00	
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
合　　计			133,454.76	133,454.76	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：5-9

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	北京市朝阳区税务局	2020-10-19	增值税	557,227.61	557,227.61	
2	北京市朝阳区税务局	2020-09-23	应交所得税	263,490.49	263,490.49	
3	北京市朝阳区税务局	2017-12-01	应交土地增值税	103,954,879.19	103,954,879.19	
4	北京市朝阳区税务局	2020-10-19	应交个人所得税	23,169.29	23,169.29	
合　　计				104,798,766.58	104,798,766.58	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表：5-13

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	北京正元宜嘉商业管理有限公司	2014-09-09	定金或押金	2,290,125.99	2,290,125.99	
2	北京山姆速源洗衣科技有限公司	2014-08-14	定金或押金	3,675.00	3,675.00	
3	代收公共维修基金	2012-10-12	代收公共维修基金	3,051,066.00	3,051,066.00	
4	生育返还款	2020-08-21	收卢雪松生育津贴	3,039.00	3,039.00	
5	党组织工作经费	2018-08-13	党组织工作经费	98,935.10	98,935.10	
6	党建活动经费	2018-08-13	党建活动经费	10,800.00	10,800.00	
7	北京京西建筑勘察设计院有限公司	2018-12-28	设计费	161,310.00	161,310.00	
8	国网北京市电力公司	2018-09-19	电费	41,975.92	41,975.92	
9	代扣款项	2020-10-19	社保	240,724.65	240,724.65	
10	北京市朝阳区东坝第二社区卫生服务中心	2020-06-12	定金或押金	6,947.00	6,947.00	
11	北京寰信通信技术有限公司	2020-08-21	定金或押金	3,275.60	3,275.60	
12	北京日升天信科技有限公司	2020-06-19	汇错款项	2,119.20	2,119.20	
13	北京金泰房地产开发有限责任公司	2020-10-19	代垫医疗保险	56,070.24	56,070.24	
14	北京银行西单支行	2020-09-21	应付利息	343,718.79	343,718.79	
15	广发银行安贞支行	2020-09-21	应付利息	1,489,371.29	1,489,371.29	
合　　计				7,803,153.78	7,803,153.78	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年10月31日

表6

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	325,740,875.04	325,740,875.04	-	-
6-2	专项应付款	-	-	-	
6-3	递延收益	38,314.08	38,314.08	-	-
6-4	应付债券	-	-	-	
6-5	长期应付款	-	-	-	
6-6	租赁负债	-	-	-	
6-7	长期应付职工薪酬	-	-	-	
6-8	预计负债	-	-	-	
6-9	递延所得税负债	14,935,940.81	16,690,048.06	1,754,107.25	11.74
6-10	其他非流动负债	-	-	-	
6	非流动负债合计	340,715,129.93	342,469,237.18	1,754,107.25	0.51

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

长期借款评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表6-1

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	北京银行西单支行	2019-04-26	2024-04-26	4.75	CNY		63,537,236.04		63,537,236.04	
2	广发银行安贞支行	2019-07-15	2023-07-15	4.9875	CNY		262,203,639.00		262,203,639.00	
合　　计							325,740,875.04		325,740,875.04	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

递延收益评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表6-3

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值			评估价值	备注
				初始额	摊销额	净值		
1	北京市住房和城乡建设科技促进中心	2018-12-01	绿色建筑补贴	1,238,625.00	1,200,310.92	38,314.08	38,314.08	
合　　计						38,314.08	38,314.08	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日

递延所得税负债评估明细表

评估基准日：2020年10月31日

表6-9

被评估单位：北京丽富房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	投资性房地产公允价值变化形成应纳税暂时性差异	2020-10-31	14,935,940.81	16,690,048.06	
合　　计			14,935,940.81	16,690,048.06	

被评估单位填表人：王岐　　评估人员：陈丹、张浩

填表日期：2020年11月10日